

*Poznámka: * týka sa len právnickej osoby
** týka sa len fyzickej osoby*

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):

PD rieši polyfunkčný objekt, ktorého riešené územie sa nachádza v nároží ulíc Záhradnícka a Jégého. Pozostáva z prevádzky garni hotela a z bytového domu, má 3 podzemné podlažia a 8 nadzemných podlaží. Južné kridlo stavby pri Záhradníckej ulici má 3.NP. Sekcia bytového domu sa nachádza v menšej severnej časti stavby, ostatná časť je hotelová.

V suteréne je navrhovaná hromadná garáž, skladové a technické priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory do hotela, recepcia so zázemím, raňajkáreň, 3 priestory určené pre nájomné prevádzky občianskej vybavenosti a vstupné priestory do bytového domu. Na 2.NP až 8.NP sú plánované priestory prevádzky hotela a byty v prevádzkovo oddelenej severnej sekcii. Na streche je plánované umiestnenie technológie, ktorú bude zakrývať ochranná stena.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 3.NP je +11,50 m, nad 8.NP +26,50 m a najvyšší bod stavby (atika ochrannej steny technológií) je +29,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 136,70 m n.m. Bpv.).

V riešenom území sa nachádzajú ešte dva jestvujúce objekty (stavba na adrese Záhradnícka 91 a polyfunkčný objekt na adrese Záhradnícka 93), ktoré nie sú predmetom posúdenia.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Navrhovaná stavba je dopravne pripojená na miestnu cestu Jégého existujúcim dopravným pripojením bez zmeny organizácie dopravy: vjazd z Jégého sprava zo smeru Trnavská cesta, výjazd možný oboma smermi.

Evidujeme zmenu organizácie dopravy v rámci areálu s výraznou redukciou parkovacích plôch na teréne, ktoré bude premiestnené do suterénu. Na teréne zostanú len pohotovostné parkovacie plochy pre potreby návštev, drop-off hotela a návštev existujúcich objektov Záhradnícka 91 a 93.

Vjazd do garáže je spoločný pre všetky podzemné objekty.

Priechodnosť územia pre chodcov umožní prepojiť tzv. „Starý Ružinov“ s centrom Saleziánov.

Cyklistická infraštruktúra na Jégého ulici je riešená v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie (hlavná mestská cyklotrasa). Priestorové riešenie Cyklistickej radiály R16 (v zmysle Územného generelu dopravy hlavného mesta SR Bratislavy) je obsahom technickej štúdie „Cyklotrasa od Karadžičovej ulice po Astronomickú ulicu“ (spracovateľ: Alfa 04 a.s.; rok spracovania: 2021). Predmetom predloženej dokumentácie nie je umiestnenie navrhovanej cyklotrasy na pozemkoch hlavného mesta.

Na nadradenú cyklistickú infraštruktúru je stavba pripojená sústavou spevnených plôch s ohľadom na prístup k skladom bicyklov v suteréne objektu a k stojanom pre bicykle pri vchodoch a vo vnútrobloku pre návštevníkom hotela. Počty parkovacích kapacít pre parkovanie bicyklov sú navrhnuté v počte 26 stojanov v interiéri na 3.NP a v exteriéri na 1.NP v počte 50.

Výpočet nárokov statickej dopravy je urobený s použitím k_{mp} a k_d s hodnotami 0,8. Celkové vypočítané nároky statickej dopravy v počte 209 odstavných a parkovacích stojísk sú riešené na pozemku stavby v počte 300 stojísk. Podpora elektromobility – navrhovaná predpríprava pre napojenie nabíjajúcich staníc systémom prípojk.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	Údaje PD	
výmera záujmového územia:	9 911	m ²
celková zastavaná plocha:*	3 211	m ²
celková podlažná plocha nadzemných podlaží:*	20 458	m ²
celková podlažná plocha bytovej funkcie:*	9 963	m ²
celková podlažná plocha nebytovej funkcie:*	10 495	m ²
<i>navrhovaná stavba</i>		
zastavaná plocha:	1 331	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	11 183	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	3 071	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	8 112	m ²
<i>zeleň:*</i>		
na teréne:*	1 525	m ²
nad podz. konštrukciami hr. substr. nad 0,5 m:*	478	m ²
nad podz. konštrukciami hr. substr. nad 1,0 m:*	25	m ²
celková započítateľná zeleň:*	1 681	m ²
spevnené plochy:*	4 672	m ²
počet bytov:	33	
počet 1-izbových bytov	6	
počet 2-izbových bytov	6	
počet 3-izbových bytov	18	
počet 4-izbových bytov	3	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet hotelových izieb:	83	
počet podlaží PP/NP:	3/8	

počet parkovacích miest:	300	
--------------------------	------------	--

Poznámka: * Uvedené údaje platia pre celé riešené územie, započítané sú aj jestvujúce stavby.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:					
z hľadiska funkčného využitia územia:					číslo funkcie 201
Navrhovanú stavbu považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 201 z hľadiska funkčného využitia územia za neakceptovateľnú.					
Dispozično-prevádzkové riešenie priestorov garni hotela a pobytových miestností, definovaných ako „hotelová izba“ nesie definičné znaky bývania a je totožné s riešením navrhovaných bytov pre trvalé bývanie. Preto navrhovaný garni hotel nie je možné započítať do podielu občianskej vybavenosti.					
Občianska vybavenosť v podobe garni hotela musí spĺňať požiadavky prechodného ubytovania v cestovnom ruchu a preukázať celkové dispozično-prevádzkové riešenie potrebné pre daný typologický druh.					
Vzhľadom na uvedené a vzhľadom na predpoklad dispozično-prevádzkových zmien navrhovaného riešenia je posúdenie podielu funkcie bývania nevykonateľné.					
Niektoré hodnoty podlažných plôch z výpočtu podielu bývania nie sú overené. Upozorňujeme, že pre potreby posúdenia započítania ešte nezrealizovaných stavieb (napr. stavieb/objektov, ktoré sú súčasťou zástavby Polyfunkčný komplex „Nová Cvernovka“ Century Residence) do výpočtu podielu bývania je potrebné zapracovať do PD právoplatné územné rozhodnutia alebo stavebné povolenia pre uvedené stavby.					
Celková plocha loggií je v zmysle metodiky ÚPN súčasťou celkovej podlažnej plochy stavby. Loggie neboli v predloženej PD započítané do celkovej podlažnej plochy stavby, ani do výpočtu podielu bývania.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa údajov z predloženej PD):					stabilizované územie
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia záujmové územie súčasný stav
výmera záujmového územia:	9 911 m ²				
zastavaná plocha:	3 211 m ²		IZP	0,324	IZP 0,22
podlažná plocha (NP):	20 458 m ²		IPP	2,064	IPP 1,20
započítateľná zeleň:	1 681 m ²		KZ	0,169	KZ 0,11
dotknutá funkčná plocha	existujúci stav funkčnej plochy		stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby		
IZP	0,354		0,364		
IPP	3,204		3,285		
KZ	0,215		0,220		
Uvedené hodnoty plošných bilancií boli prevzaté z predloženej PD, nakoľko z hľadiska prílišného zjednodušenia grafickej časti predloženej PD ich nie je možné presne overiť.					
Z hľadiska urbánneho kontextu predložený návrh stavby akceptuje charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Predstavuje zvýšenie prevádzkovej a stavebno-technickej kvality v riešenom území.					
Celková plocha loggií je v zmysle metodiky ÚPN súčasťou celkovej podlažnej plochy stavby. Loggie neboli v predloženej PD započítané do celkovej podlažnej plochy stavby. Zastavaná plocha navrhovanej stavby je reálne väčšia, jej presný rozsah nie je možné v predloženej PD zmerať.					

z hľadiska verejného dopravného vybavenia:

Stavba „Polyfunkčný objekt Záhradnícka ulica“ nie je v priamej kolízii s výhľadovými dopravnými zámermi verejného dopravného vybavenia.

V kontaktnom území evidujem tieto dopravné verejnoprospešné dopravné stavby:

VPS č. D54. nosný systém MHD - špeciálna dráha, trasa v lokalite Miletičova - Záhradnícka a podzemná stanica na Záhradníckej;

VPS č. D55. výstavba električkových tratí v lokalite Miletičova – Záhradnícka;

VDS č. D80. hlavná mestská cyklistická trasa - východná strana Jégého ulice.

V riešenej lokalite na Záhradníckej a Miletičovej je pripravovaná dopravná stavba „MET Ružinovská radiála“, s ktorou je potrebné Stavbu vecne koordinovať.

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba

NIE JE V SÚLADE

s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov
K navrhovanej stavbe sa Mestská časť nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Informujeme, že hlavné mesto vydáva samostatné záväzné stanovisko aj ako dotknutý cestný správny orgán. Upozorňujeme, že evidujeme nesúhlas hlavného mesta, ktorý sa týka navýšenia parkovacích miest o 91 stojísk nad rámec výpočtu nárokov statickej dopravy podľa platnej STN 73 6110/2024. Takéto navýšenie statickej dopravy o cca 30 % nezodpovedá v predloženej PD pertraktovanému princípu „Obmedz-Zmeň-Vylepšuj“ ani dopravnej politike hlavného mesta.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/, Rezopohľad C-C,
Pohľad južný
Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt