

**PKT s r. o.  
Starohájska 15  
851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
bez čísla      MAGS OUIK 42047/17-90626      Ing. arch. Barutová      25.5.2018

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>YIT Slovakia a.s., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Smartti Údernicka, Polyfunkčný bytový dom</b>
žiadosť zo dňa:	<b>10.4.2017, posledné doplnenie zo dňa 18.5.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ľubomír Boháč</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2018, revízia 02</b>

Na posúdenie je predložená dokumentácia umiestnenia komplexu štyroch objektov na spoločnej podzemnej garáži. Stavba bude realizovaná v dvoch etapách – v 1. etape sa zrealizujú 4-5-podlažné objekty A, B, C, vrátane časti podzemného parkoviska a v druhej sa vybuduje 6-podlažný objekt D s administratívou a apartmánmi a podzemné parkovanie. Polyfunkčné bytové domy sú riešené ako stavby určené na bývanie s doplňujúcimi priestormi pre obchod a služby a apartmánovým bývaním. Predmetný investičný zámer sa nachádza na území, ktoré je zaradené v pripravovaných Zmenách a doplnkoch 04 ÚPN hl. m. SR Bratislavy s navrhovanou reguláciou G 201, rozvojové územie. Dopravná obsluha objektov bude zabezpečená priamym dopravným pripojením z priľahlej miestnej komunikácie Údernickej ul. vjazdom do spoločnej hromadnej garáže (131 PM) a z Vranovskej ul. do uvedenej hromadnej garáže a súčasne aj na parkovisko na teréne (57 PM). V zmysle dokumentácie bude v území zo strany Údernickej ul. pre zabezpečenie prístupu do objektu D zmenená organizácia dopravy, a to na jednosmernú premávku na Údernickej v úseku Gogoľova – Kaukazská; pre zabezpečenie opačného smerovania budú využívané ul. Kaukazská, Dargovská, Gogoľova. Navrhovaná výstavba je podľa kap. 3.3, kap. 4.8 a kap. 4.9, v ktorých sú uvádzané závery „posúdenia dopravného napojenia“ (v rôznom rozsahu), podmienená skapacitnením rozhodujúcej neriadenej križovatky Kopčianska – Údernicka na hlavnej prístupovej trase, a to zriadením CDS.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Ľubomír Boháč, 03/2018, revízia 02):

Celková výmera stavebného pozemku:	7 774 m <sup>2</sup>	
Zastavaná plocha:	1 989 m <sup>2</sup>	
Podlažná plocha nadzemnej časti:	10 131 m <sup>2</sup>	
Plocha zelene:	2 314 m <sup>2</sup>	
z toho na teréne:	2 054 m <sup>2</sup>	
na konštrukciách:	260 m <sup>2</sup>	(864,78 m <sup>2</sup> x 0,3)
Počet bytov:	137	
Počet nebytových priestorov (apartmány a ateliéry):	11 (8 ateliérov + 3 apartmány)	
Počet parkovísk:	188 PM	

Riešené územie

Plocha bývania:	9 498 m <sup>2</sup>	93,8 %
Plocha OV, vrátane apartmánov:	633 m <sup>2</sup>	6,2 %

Dokumentácia pre územné rozhodnutie je spracovaná na podklade investičného zámeru Bytové domy „Smartti Údernícka“, ku ktorému hlavné mesto vydalo stanovisko s podmienkami do spracovania ďalšieho stupňa dokumentácie dňa 6.9.2017 pod č. MAGS OUIK 36246/17-18327 a kde bol pomer plôch bývania a občianskej vybavenosti na jednotlivé stabilizované funkčné bloky vyhodnotený ako súlad s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. **XXXXXXXXXXXXXX** je stanovené funkčné využitie územia:

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky

a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	1,303
IZP	0,256
KZ	0,297

Konštatujeme, že návrh prináša do stabilizovaného územia funkčnej plochy 201 – stabilizované územie, funkciu bývania, ktorá sa v tomto území momentálne nenachádza. Návrh týchto polyfunkčných bytových domov nenaruša existujúcu zástavbu, práve naopak prináša do územia novú funkčnú náplň.

Podiel navrhovanej funkcie bývania vo funkčnej ploche 201 neprekročí 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Hmotovo-priestorové riešenie navrhovaného objektu podľa predloženej dokumentácie a zastavania predmetnej parcely prináša viditeľné zvýšenie kvality prostredia, ktoré je základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území.

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Smartti Údernícka, Polyfunkčný bytový dom</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Údernícka ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **Z hľadiska dopravného riešenia:**

*vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, vo vzťahu k aktuálne pripravovaným zmenám a doplnkom č. 04 platného ÚPN hl. m. SR Bratislavy a vo vzťahu k spracovaným ÚPP v dotknutom území*

- bytové domy sú navrhnuté s priamou dopravnou väzbou na miestnu komunikáciu Údernícku ul. a Kaukazskú ul., ktoré sú v rámci celomestskej koncepcie riešenia dopravy v zmysle platného územného plánu definované ako miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C1 s výhľadovým vedením trolejbusovej trate - v predloženom riešení je preukázaný vzťah navrhovanej stavby k jestvujúcej aj výhľadovej dopravnej infraštruktúre, riešenie netvorí prekážku pre budúcu realizáciu výhľadového dopravného vybavenia územia

*vo vzťahu k navrhovanej dopravnej obsluhu komplexu*

- nakoľko dotknutý "zúžený" úsek Úderníckej ul., Kaukazská, Dargovská, Gogoľova a Vranovská ul. sú v súčasnosti zaradené do siete miestnych komunikácií ako miestne komunikácie III. triedy, príslušným posúdiť dopravno-technické parametre a stavebný stav uvedených komunikácií pre navrhovanú dopravnú obsluhu objektu a vyjadriť sa ku

konkrétne dopravnému riešeniu (zriadeniu vjazdov z príslušných komunikácií) je cestný správny orgán a správca komunikácií - Mestská časť Bratislava – Petržalka

- v prípade odsúhlasenia navrhovaného dopravného režimu na dotknutých komunikáciách, žiadame na zjednosmernenom úseku Úderníckej ul. zrealizovať chodník s väzbou na jestvujúce chodníky a zastávku MHD
- bilanciu a návrh riešenia statickej dopravy (188 PM) akceptujeme, upozorňujeme však na nejednotne zadané základné ukazovatele/účelové jednotky, z ktorých sa vychádza pri výpočte (rôzne kapacitné údaje v tabuľkách na str. 3, 4 a 36)
- **užívanie navrhovanej výstavby resp. akejkol'vek jej samostatnej časti, je podmienené skapacitným rozhodujúcej neriadenej križovatky Kopčianska – Údernicka na hlavnej prístupovej trase, a to jej príslušnou prestavbou so zriadením cestnej dopravnej signalizácie.**

#### **Z hľadiska enviromentálneho posúdenia:**

- investičný zámer predpokladá výrub 49 ks stromov, ktorých spoločenská hodnota predstavuje 47796,49 EUR. Podľa zákona č.543/2002 Z.z. § 8 bude v území uskutočnená náhradná výsadba.
- pre citlivejšie zakomponovanie zámeru do krajiny a zlepšenie mikroklímy pri požadujeme do plôch statickej dopravy vysadiť vzrastlé stromy tak, ako to vyplýva z ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), resp. ako to je určené v STN 736110/Z1 – Projektovanie miestnych komunikácií Zmena 1, kde sa určuje citujeme: „*Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protišľahými stojiskami*“. (tzn. osová vzdialenosť cca 5m)
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

#### **ODPORÚČANIE:**

##### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

#### **UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane

organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia  
2 x dokumentácia, + 4 x prílohy

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIK – archív, ODI, OSRMT