



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

ANNO 2002, spol. s r.o.

Bartókova 7596/2/D

81102 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.11.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 43625/2023-
100407**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
20.03.2023

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ACS 5 s.r.o., Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Nové Vinice, k.ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23.11.2022, doplnená dňa 16.01.2023, 24.02.2023 a 08.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	- zmena územného rozhodnutia; - konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie (obsah):	- dokumentácia pre územné rozhodnutie (pre II. etapu - objekt SO 04); - projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	ANNO 2002 s.r.o., Bartókova 7596/2/D, 81102 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Čavara autorizovaný architekt 1142AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2022, revízia 01 z 02/2023

Dňa 23.11.2022 bola prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len „záväzné stanovisko“) na stavbu: Nové Vinice, k.ú. Nové Mesto ku konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením. Podkladom je projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia, zodpovedný projektant Ing. arch. Peter Čavara, dátum spracovania 11/2022 a revízia 01 z 02/2023. Súčasťou projektového riešenia je súčasne aj dokumentácia pre územné rozhodnutie (pre II. etapu - objekt SO 04; na parcele č. 13145/23, k.ú. Nové Mesto), v ktorej je navrhovaná zmena stavby pred dokončením.

Vzhľadom na previazanosť navrhovaného riešenia I. etapy a II. etapy polyfunkčného komplexu Nové Vinice v k.ú. Nové Mesto, predmetom posudzovania v rámci vydávania záväzného stanoviska je dokumentácia, ktorej obsahom je návrh zmeny stavby pred dokončením pre SO 04 – Parkovací dom a projekt zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením (nad rámec stavebného povolenia) pre objekty I. etapy, predkladané v rámci dvoch konaní na stavebnom úrade.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

I.

Genéza - rámcový popis:

1. Na stavbu: „Nové Vinice – I. etapa polyfunkčného komplexu, Skalická cesta“, bolo dňa 05.09.2012 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 54090/11-39735.
2. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, ako príslušný stavebný úrad, vydal na stavbu: „Nové Vinice“, Skalická cesta, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 13177/12, 13145/22 a 13145/23, k.ú. Nové Mesto, územné rozhodnutie o umiestnení stavby, pod číslom ÚKaSP-2011-13/1051/Vim-8 zo dňa 06.03.2013 a stavebné povolenie, pod číslom ÚKaSP-2015-16/826/Vim-1 zo dňa 05.01.2016, ktoré bolo opravené rozhodnutím č. 352/2016/UKS/VIDM zo dňa 02.02.2016.
3. Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj „hlavné mesto“), na základe žiadosti zo dňa 01.06.2015, vydalo záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 45341/15-279015 zo dňa 10.11.2015 (ďalej len „ZST č. 2“), na stavbu: „*Nové Vinice – II. etapa, SO 04 Objekt občianskej vybavenosti „Parkovací dom“; parc. č. I. etapa 13145/22, 23; 13177/5, 12 II. etapa 13145/23; k. ú. Nové Mesto, Skalická ulica, Bratislava III*“, na pozemku parcelné číslo 13145/23, na ktorom mestská časť ako príslušný stavebný úrad územným rozhodnutím č. ÚKaSP-2011-13/1051/Vim-8 zo dňa 06.03.2013 umiestnila a stavebným povolením č. ÚKaSP-2015-16/826/Vim-1 zo dňa 05.01.2016 povolila spevnenú plochu s 20 PM.
4. Podľa informácií, ktoré má hlavné mesto k dispozícii, ZST č. 2 nebolo ku dnešnému dňu uplatnené na príslušnom správnom orgáne ako podklad pre konanie o zmene územného rozhodnutia.
5. Na podklade predloženého projektového riešenia, jeho obsahových náležitosti, a vo väzbe na vyššie uvedené vydané záväzné stanoviská a rozhodnutia stavebného úradu, je toto záväzné stanovisko podkladom pre konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením pre zmeny objektov povolených v rámci I. etapy polyfunkčného komplexu a v prípade stavebného objektu SO 04 - objekt občianskej vybavenosti - II. etapa (ďalej len „SO 04 - Parkovací dom“), je zároveň aj podkladom pre konanie o zmene územného rozhodnutia.

II.

Predložená PD rieši: uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia zrealizovaných bytových domov a objektu občianskej vybavenosti (apartmánový hotel) a navrhovanú zmenu parkoviska s 20 PM na stavbu SO 04 - Parkovací dom. V riešenom území sa nachádza súbor piatich bytových domov, doplnený o navrhovaný objekt SO 04 - Parkovací dom. Hmotovo sa jedná o 4 zhodné vzájomne pootočené samostatne stojace objekty A-D s podpivničením a 5NP. Piaty bytový dom E (pôvodne povolený ako apartmánový hotel) je bez podpivničenia a má 5NP.

Projekt je rozdelený na dve etapy: I. etapa rieši dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením; II. etapa rieši navrhovanú zmenu stavby pred dokončením - objekt SO 04 - Parkovací dom.

SO 02 - Bytový dom A - D (I. etapa) - vstup do suterénu je vjazdom z miestnej komunikácie a z interiéru schodiskom. V suteréne budú umiestnené sklady, parkovacie miesta a výmenniková stanica. Na 1NP je umiestnený hlavný vstup do objektu, miestnosť upratovačky, pivnice a byty. Na 2-5NP sú umiestnené pivnice a bytové jednotky. Všetky podlažia sú prepojené schodiskom a výtahom. Celkový počet bytov v jednom objekte je 23.

SO 04 Objekt občianskej vybavenosti (II. etapa) – Parkovací dom, má navrhnutých šesť nadzemných a jedno podzemné podlažie. Výškové osadenie je riešené čiastočným zapustením podlažia do terénu. Toto riešenie umožní vznik parkovacej plochy v otvorenom podlaží, ktorá bude prístupná šikmou rampou z povolenej komunikácie. Na 1.PP objektu je situovaných 20 parkovacích miest. Podlažie je prístupné autovýtahom. Na 1.NP – 6.NP sú situované parkovacie miesta, jednotlivé podlažia sú prepojené rampou. Pre pohyb peších

je navrhnuté komunikačné jadro pozostávajúce zo schodiska a výtahu. Celkový počet parkovacích miest v SO 04- Parkovací dom je 111.

Podľa analýzy potrieb statickej dopravy v lokalite Biely Kríž chýba cca 112 krátkodobých a 107 dlhodobých parkovacích miest. Z dôvodu nedostatku krátkodobých aj dlhodobých parkovacích miest je v lokalite problém zaparkovať okrem iného aj pre návštevy Okresného súdu Bratislava III, miestneho gymnázia, pošty a podobne. Realizáciou verejného parkovacieho domu ako občianskej vybavenosti, ktorý bude slúžiť verejnosti na krátkodobé parkovanie, sa tento nedostatok zníži.

SO 05 Bytový dom E (I. etapa) - je umiestnený na severozápadnom okraji územia. Peší vstup do stavby je z východu na úrovni 1.NP. Na 1.NP je umiestnený hlavný vstup do objektu, garážové miesta, sklady, kaviareň so zázemím. Na 2.- 5.NP sú umiestnené pivnice a byty. Všetky podlažia sú prepojené schodiskom a výtahom. Celkový počet bytov v objekte je 20.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej PD (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s pôvodným riešením, ku ktorému bolo vydané právoplatné stavebné povolenie zo dňa 05.01.2016; v prípade II. etapy sú porovnávané s údajmi v ZST č.2 - uvedené kurzívou):

- výmera záujmového územia:	7 844,00 m²	(7 937,00 m ²)
- zastavaná plocha:	2 671,02 m²	(2 605,00 m ²)
o I. etapa SO-02 Bytový dom A-D	406,80 m²	(386,03 m ²)
o I. etapa SO-05 Bytový dom E	348,82 m²	(428,38 m ²)
o II. etapa SO-04 - Parkovací dom	695,00 m²	(633,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	13 779,79 m²	(11 133,26 m ²)
o bytový dom A-D	1 999,42 m²	(1 930,15 m ²)
o bytový dom E	1 744,10 m²	(2 146,66 m ²)
o SO 04 - Parkovací dom	4 038,00 m²	(1 266,00 m ²)
o podlažná plocha bytovej funkcie:	9 631,00 m²	(7 720,60 m ²)
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	4 147,85 m²	(2 146,66 m ²)
- zeleň na teréne:	2 226,82 m²	(2 870,00 m ²)
- počet bytov:	112	(88)
- počet podlaží PP/NP:		
o I. etapa SO-02 Bytový dom A-D	1/5	
o I. etapa SO-05 Bytový dom E	0/5	
o II. etapa SO-04 - Parkovací dom	1/6	(0/2)
- počet parkovacích miest:	237	(141)
o I. etapa	146*	(139)
o II. etapa	111	(36)

* súčasťou je aj 20 PM, na ploche s navrhovaným SO 04 - Parkovacím domom.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: je napojený v dvoch miestach na Skalickú cestu, a to v mieste za okresným súdom, a na východnom bode v zákrute Skalickej cesty, ktorá sa stáča smerom na Račiansku ulicu. Potreba parkovacích statí bola určená podľa STN 73 611/Z2. Celkový navrhovaný počet pre objekty SO 02 A-E je 152 parkovacích statí. V navrhovanom objekte SO-04 - Parkovací dom je navrhnutých 111 parkovacích miest, a z celkového počtu je určených:

- 22 parkovacích miest priradených k funkcii bývania v rámci projektu Nové Vinice (I. etapa);
- 2 parkovacie miesta priradené k funkcii občianskej vybavenosti (kaviareň), v rámci projektu Nové Vinice (SO 02 E – I. etapa);
- 87 parkovacích miest nepriradených (voľných) a budú slúžiť verejnosti.

V projekte Biely Kríž je 20 voľných parkovacích miest. Po realizácii II. ETAPY stavby Nové Vinice budú z týchto voľných parkovacích miest využité dve parkovacie miesta pre účely stavby Nové Vinice.

Z hľadiska obsahových náležitostí projektová dokumentácia člení stavbu na dve etapy:

I. etapa - zmeny zrealizované nad rámec stavebného povolenia (budú riešené v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením);

II. etapa - navrhovaná zmena stavby pred dokončením - zmena umiestnenej a povolenej stavby parkoviska s 20 PM (dopravná stavba) na pozemnú stavbu – objekt občianskej vybavenosti - Parkovací dom, označený ako SO 04 - Parkovací dom. Pri navrhovanej zmene stavby pred dokončením, označenej ako SO 04- Parkovací dom, sa vyžaduje zmena územného rozhodnutia.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia. Rámcový popis zrealizovaných zmien, v projektovej dokumentácii označených ako I. etapa:

- zmena pôdorysnej stopy SO 02 A-D a SO 05 E (tvar, plocha); zmena odstupových vzdialeností; zmena celkovej zastavanej plochy:
 - I. etapa: SO 02 A-D povolené 386,03 m² → zmena 406,80 m²;
 - I. etapa: SO 05 E povolené 428,38 m² → zmena 348,82 m²;
- zmena osadenia domu SO 02C – posun od objektu SO 02D (viď situáciu porovnania osadenia objektov);
- zmena podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby:
 - I. etapa: povolené 9 867,23 m² – IPP 1,24 → zmena 9 741,79 m² – IPP 1,23;
- zmena výšky atiky pri SO 02 B-D a SO 05 E (uvedená v metroch vypočítaná z hodnôt výškového systému Bpv - m n.m.):
 - SO 02 B zvýšenie o 1,35 m;
 - SO 02 C zvýšenie o 0,70 m;
 - SO 02 D zvýšenie o 0,05 m;
 - SO 05 E zníženie o 0,36 m;
- funkčné a dispozičné zmeny objektov:
 - dispozičné zmeny v objektoch SO 02 A-D s ohľadom na klientske zmeny a optimalizácie pôdorysov bytov; technické a technologické zmeny s ohľadom na súčasné normy a požiadavky trhu a klientov; so zachovaním funkcie (bývanie) a typologického druhu stavieb (bytové domy);
 - funkčné a dispozičné zmeny v SO 05 (dom E); zmena funkcie z OV na bývanie a zmena typologického druhu stavby z ubytovacieho zariadenia (apartmánový hotel) na bytový dom;
 - zmena celkového počtu bytových jednotiek z povolených 88 na zrealizovaných 112;
 - zmena počtu parkovacích miest z povolených 139 PM na zrealizovaných 152 PM;

Rámcový popis navrhovanej zmeny stavby pred dokončením, v projektovej dokumentácii označená ako II. Etapa:

- navrhovaná zmena povolenej stavby parkoviska s 20 PM (dopravná stavba), na pozemnú stavbu – objekt občianskej vybavenosti – Parkovací dom s celkovou podlažnosťou 1PP/6NP, ktorý je označený ako stavebný objekt SO 04 - Parkovací dom.
Ako už bolo spomenuté, na stavbu „SO 04 Parkovací dom“, s rozdielnym objemovým riešením (zastavaná plocha/podlažnosť), vydalo hlavné mesto záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 45341/15-279015 zo dňa 10.11.2015, ktoré nebolo uplatnené v konaní na príslušnom správnom orgáne a nie je použiteľné k navrhovanej zmene (vzhľadom na ďalej uvedenú zmenu navrhovaného riešenia), a ktoré sa týmto záväzným stanoviskom nahrádza v plnom rozsahu.

II. etapa SO 04 - Parkovací dom (porovnávané so záväzným stanoviskom MAGS ORM 45341/15-279015 zo dňa 10.11.2015):

- zmena podlažnej plochy: pôvodne 1 266,00 m² → navrhovaná 4 038,00 m²
- zmena počtu podlaží: pôvodne 2NP → navrhované 1PP + 6NP
- zmena výšky atiky: pôvodne neuvedené → 17,10 m = 167,00 m n.m.
- zmena počtu parkovacích miest: pôvodne 36PM → navrhovaných 111PM

Vyššie uvedené zrealizované zmeny (stavebných objektov I. etapy, uvedených v predchádzajúcom texte) a navrhovaná zmena stavby pred dokončením (SO 04- Parkovací

dom - II. etapa), sa netýkajú ďalších stavebných objektov, na ktoré boli vydané rozhodnutia príslušnými správnymi orgánmi.

V súvislosti s uvedeným zároveň **hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal pri posudzovaní predloženej dokumentácie pre stavbu Nové Vinice – II. etapa, SO 04 Objekt občianskej vybavenosti „Parkovací dom“ a vzhľadom na uvedené nie je viazané vydaným záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 45341/15-279015 zo dňa 10.11.2015.**

III.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny stavby pred dokončením, zrealizovanej nad rámec stavebného povolenia a stavby SO 04 – Parkovací dom, vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 13145/23, 162, 163, 164, 165, 166, 13177/12, k.ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie kód G**, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **G**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Upozorňujeme na všeobecné zásady navrhovania ekologického parkovacieho domu:

- svojim riešením parkovací dom zvyšuje prevádzkovú a estetickú kvalitu územia – prispieva k uvoľneniu verejného priestoru na iné využitie, umožňuje zvyšovať v územiach podiel zelene, vegetačné strechy a steny;
- znížiť uhlíkovú stopu použitím ekologických, recyklovateľných stavebných materiálov;
- využíva alternatívne druhy energie; napr. fotovoltaika - energeticky nulový dom, resp. parkovací dom vyrába energiu navyše (PED Positive Energy House);
- zadržiavanie zrážkovej vody z objektu a využívanie tzv. šedej vody na polievanie plôch zelene v okolí parkovacieho domu;
- podpora elektromobility – E-nabíjačky v 1. dostupnom podlaží;
- spojenie s verejno-prospešnými formami občianskej vybavenosti - situovanie v prízemí v kontakte s verejným priestorom, podpora a zatriktívnenie zastávok MHD.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**- z hľadiska funkčného využitia:**

- zmenou stavby pred dokončením zrealizovanou nad rámec stavebného povolenia, pri objekte SO 02 E dochádza k zmene funkčného využitia (občianska vybavenosť sa mení na bývanie), a tým prichádza pri tomto objekte aj k zmene typologického druhu zástavby (nebytový dom na bytový dom). Funkcia bývania je vo funkčnom využití územia zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 limitovaná v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pri zohľadnení nárastu celkových nadzemných podlažných plôch navrhovanou stavbou SO 04 – Parkovací dom (v rámci zmeny stavby pred dokončením), sú zmeny zrealizované nad rámec stavebného povolenia, ktorými došlo k nárastu podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche 501, v súlade s ÚPN;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	13 779,79 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	9 631,93 m²	69,90%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie*:	4 147,85 m²	30,10%	min. 30%

* nadzemná podlažná plocha SO 04 – Parkovací dom a SO 05 E (kaviareň)

- navrhovaná zmena stavby pred dokončením pri SO 04 – Parkovací dom a zmena stavby pred dokončením zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 30,10 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia pre I. a II etapu** (sumár, podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	7 844,00 m²*		
- zastavaná plocha:	2 671,02 m²	IZP = 0,34	IZP_{max.} = 0,34
- podlažná plocha (NP):	13 779,79 m²	IPP = 1,76	IPP_{max.} = 1,8
- započítateľná zeleň:	2 266,82 m²	KZ = 0,29	KZ_{min.} = 0,25

* *vyhodnotenie stavby Nové Vinice I. a II. etapa je vypracované na veľkosť záujmového územia vo funkčnej ploche, nie na celkovú funkčnú plochu; do bilancovaného územia nebola započítaná príjazdová komunikácia z južnej vetvy Skalickej cesty*

- navrhovaná zmena stavby pred dokončením SO 04 – Parkovací dom a zmena stavby pred dokončením zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia, **dodržiava hodnoty**

záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód G.

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením SO 04 - Parkovací dom a vo väzbe na ňu zmena stavby pred dokončením zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia **je v súlade** 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

so zmenou stavby pred dokončením (zmena územného rozhodnutia) a s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	Nové Vinice
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13145/23, 162, 163, 164, 165, 166, 13177/12
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Skalická cesta

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- SO 04 - Parkovací dom, žiadame po kolaudácii v projektovanom rozsahu ponechať verejný tak, aby slúžil pre pokrytie nárokov občianskej vybavenosti a zlepšenia parkovacej situácie v oblasti Bieleho kríža. Verejný charakter SO 04 – Parkovací dom musí byť zachovaný, a to z dôvodu, že podlažné plochy predmetnej stavby boli zohľadnené do plôch občianskej vybavenosti, pri preukazovaní súladu s ÚPN z hľadiska rešpektovania podielov funkcie určených v 501;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- po realizácii II. etapy stavby „Nové Vinice“ (SO-04 – Parkovací dom) požadujeme 6 PM umiestnených na pozemku stavby „Bytový dom – Biely kríž“ riešiť v rámci podzemného podlažia navrhovanej stavby garážového domu (SO 04 – Parkovací dom). 2 PM prislúchajúce stavbe „Nové Vinice“ ostanú na pozemku stavby „Bytový dom – Biely kríž“;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- aby SO 04 – Parkovací dom svojim riešením zvýšil prevádzkovú a estetickú kvalitu územia, ktoré je v súčasnosti obytným prostredím, prispel k uvoľneniu verejného priestoru na iné využitie, zvýšil v území podiel zelene, aj realizáciou vegetačných striech a fasád;
- z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia investičný zámer a jeho vplyvu na okolitú zástavbu odporúčame:
 - pri osadení SO 04 - Parkovacieho domu v riešenom území rešpektovať dostatočné odstupky stavby od navrhovaného bytového domu SO-02C, ako aj od bytových domov v okolí – napr. bytový dom Biely kríž na severnej strane ul. Skalická;
 - rešpektovať urbanistickú kompozíciu existujúcej štvrte objektov SO 02 A-E;
 - objekt SO 04 - Parkovací dom - osadiť uličnou fasádou na líniu objektov SO 02 C a D;

- nezaťažovať vnútroblok dynamickou dopravou a dopravné napojenie riešiť zo Skalickej ul.;
- obvodový plášť odporúčame riešiť s ohľadom na minimalizáciu nepriaznivých vplyvov z parkovania - hluk, osvetlenie z parkujúcich áut, emisie - na bytovú zástavbu;
- parkovacie miesta pre ZŤP umiestniť čo najbližšie pri vjazde do SO 04 – Parkovacieho domu;
- pre peší pohyb v samotnom objekte parkovacieho domu žiadame vytvoriť bezpečné a dobre označené trasy vedúce k vchodom/východom z objektu; a pri krížení vnútorných komunikácií a trás pre peších je potrebné navrhnuť priechody pre chodcov a zabezpečiť dostatočnú viditeľnosť chodci - vodiči;
- odporúčame doplniť infraštruktúru pre cyklistickú dopravu, parkovanie, opravu a úschovu bicyklov;
- parkovací dom musí byť vybavený technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility;
- z hľadiska prevencie vzniku tepelných ostrovov žiadame realizovať strechy objektov ako vegetačné (min. extenzívne), bez parkovania. Plochy striech parkovacích domov v obytnom území je ďalej možné využiť pre komunitné aktivity ako sú napr. komunitné záhrady, ihriská, prípadne malé športoviská a pod.;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov niveletu peších trás (chodníkov) v bezprostrednom okolí, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni PD riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 45341/15-279015 zo dňa 10.11.2015 vydané k stavbe: „Nové Vinice – II. etapa, SO 04 Objekt občianskej vybavenosti „Parkovací dom“; parc. č. I. etapa 13145/22, 23; 13177/5, 12 II. etapa 13145/23; k. ú. Nové Mesto, Skalická ulica, Bratislava III.“

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.

Príloha: potvrdené výkresy: C.02-situácia-porovnanie; D.02 Situácia – plošný výkaz výmer; E09 uličný pohľad východ a západ; E01 Pôdorys 1.NP, Rez A-A (SO 04 – Parkovací dom)

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: C.02-situácia-porovnanie; D.02 Situácia – plošný výkaz výmer; E09 uličný pohľad východ a západ; E01 Pôdorys 1.NP, Rez A-A (SO 04 – Parkovací dom)
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

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