



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

METRO Bratislava a.s.

Muchovo nám. č. 12

852 71 Bratislava

Váš list
20241107/021
zo dňa **07.11.2024**

Naše poradové číslo
MAGS OUIIC 61427/2024-
649401/Mar

V Bratislave
13.12.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, v zastúpení METRO Bratislava a.s.
stavba:	Parkovací dom - Wolkrova
pozemky, parc. č., k. ú.:	parcely stavby: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dotknuté parcely úpravou plôch a sieťami: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Wolkrova ulica
žiadosť doručená dňa:	15.11.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Stredisko PROMA s.r.o. v Košiciach Park Komenského 10A, 040 01 Košice Sídlo PROMA s.r.o., Bytčická 16/3492, 010 01 Žilina
zodpovedný projektant:	Ing. Ján Mládenek autorizovaný stavebný inžinier 0476*A1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu parkovacieho domu s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami na ploche existujúceho parkoviska (v majetku hl. mesta), vrátane vybudovania spevnených plôch pre dopravné pripojenie, napojenie objektu na inžinierske siete a úprava okolia sadovými úpravami. Parkovací dom bude zabezpečovať parkovanie pre obyvateľov susednej bytovej zástavby. V priečnom smere je objekt výškovo odsadený o polovicu podlažia. Jednotlivé podlažia sú medzi sebou prepojené vyrovnávacími rampami. Konštrukčne je objekt navrhnutý ako prefabrikovaný skelet, so železobetónovými

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

stĺpmi a stenami; a s montovanou poloprefabrikovanou stropnou konštrukciou tvorenou predpätými železobetónovými panelmi a spriahnutými ocelobetónovými nosníkmi. Fasádu objektu tvorí kombinácia popínavých rastlín na oceľovom pletive a drevené lamely. Strecha objektu je plochá, vegetačná s umiestnením fotovoltických panelov. Výška atiky nad vyššou časťou 2.NP je +6,35 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,460 m n.m. Bpv.).

Členenie na stavebné objekty a prevádzkové súbory: SO.01 Parkovací dom Wolkrova; SO.02 Spevnené plochy – komunikácie; SO.03 Vodovodná prípojka; SO.04 Dažďová kanalizácia; SO.05-1 VN prípojka; SO.05-2 Distribučná trafostanica; SO.06 NN rozvody; SO.07 Prekládky existujúcich inžinierskych sietí; SO.07-1 Odstránenie verejnej dažďovej kanalizácie (BVS, a.s.); SO.07-2 Prekládka verejného osvetlenia (Magistrát BA); SO.07-3 Prekládka STL plynovodu (SPP, a.s.); SO.08 Terénne a parkové úpravy; SO.09 Telekomunikačná prípojka; PS01 – Distribučná trafostanica; PS02 – Fotovoltické zariadenie; PS03 – Technológia výťahu; PS04 – Strojovňa SHZ.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: celková kapacita parkovacieho domu je na troch podlažiach 141 parkovacích stojísk. V rámci parkovacieho domu budú vyhradené aj parkovacie miesta pre elektromobily. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Wolkrova, v rámci ktorej budú vyznačené dva priechody pre chodcov a s nimi vyplývajúce úpravy pre prístup peších z existujúcich chodníkov. Pred vstupom do objektu je vyznačená drop off zóna.

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

- výmera záujmového územia:	3 065,00 m²
o funkčná plocha 101:	142,00 m²
o funkčná plocha 201:	2 923,00 m²
- zastavaná plocha:	1 624,00 m²
o zastavaná plocha f.p. 101:	46,00 m²
o zastavaná plocha f.p. 201:	1 596,00 m²
- podlažná plocha nadzem. podlaží:	3 264,00 m²
o zastavaná plocha f.p. 101:	92,00 m²
o zastavaná plocha f.p. 201:	3 192,00 m²
- zeleň:	976,00 m²
o zeleň f.p. 101:	93,00 m²
o zeleň f.p. 201:	883,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	141

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dotknuté parcely úpravou plôch a sieťami: xx; k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie** (pre parcely zasiahnuté stavbou parkovacieho domu xxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxxx)

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať

stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia územia:

- vo funkčnom využití územia viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patrí navrhovaný parkovací dom ako zariadenie zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, čo navrhovaná stavba svojím minimálnym zásahom do tejto funkčnej plochy nenarúša;
- vo funkčnom využití územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patrí navrhovaný parkovací dom ako zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia územia. Parkovací dom bude svojou funkciou pokrytie verejného parkovania zabezpečovať funkciu občianskej vybavenosti pre pokrytie parkovania okolitého dotknutého územia, čo nenarúša limitovaný podiel bytovej funkcie vo funkčnej ploche;
- predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** sa v riešenom území funkčného využitia územia viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 a občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 nachádza existujúce parkovisko pokrývajúce potreby kontaktného územia (okolité f.p. 101 a 201). Návrh parkovacieho domu svojím riešením zvýšenia počtu parkovacích miest prispieva k pokrytiu dnešných zvýšených potrieb na nároky statickej dopravy. Jeho realizáciou dôjde k navýšeniu koeficientov zastavanej a podlažnej plochy, avšak predložený návrh svojím riešením nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry dotknutého územia. Návrh rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby a jej štruktúry a zároveň prispieva k zvýšeniu kvality prostredia a to v zmysle nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás

do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložia;

- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania.

Mestská časť Bratislava - Petržalka vyjadrením číslo 11211/2024/RÚRaGIS/57265 zo dňa 06.12.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Parkovací dom - Wolkrova a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- z hľadiska ochrany životného prostredia:
 - v zmysle Zásad a regulatívov tvorby krajiny, kapitoly 11.2. záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA je potrebné v maximálnej miere ochraňovať jestvujúce krajínovotvorné prvky – existujúce dreviny nachádzajúce sa v blízkosti navrhovanej stavby;
 - v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, kapitoly 12.1. záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA je potrebné posúdiť vplyv stavby a činností na podzemné vody a do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie zapracovať závery hydrogeologického prieskumu;
 - v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2, 1.A) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA je potrebné dodržať plán výsadby vegetácie v nadväznosti na adaptačné opatrenie, ktorého cieľom je zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk, vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi a živými plotmi, trávnatými plochami. Pri výsadbe uprednostniť pôvodné a stanovištne vhodné druhy drevín tolerantnejšie voči prejavom klimatickej zmeny;
 - v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2, 1.B) navrhujeme vymeniť asfaltobetónovú úpravu nových chodníkov za priepustný povrch (napr. dlažba so zatrávnou škárou a pod.). Toto opatrenie je zamerané na znižovanie rizík súvisiacich s dopadmi intenzívnych zrážok v období sucha.
- z dopravného hľadiska:
 - do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie uviesť budúcich správcov novovybudovaných pozemných komunikácií a samotného parkovacieho domu;
 - v nadväznosti na predošlý bod žiadame v prípade, že MČ Bratislava-Petržalka nebude správca žiadnej z novovybudovaných pozemných komunikácií alebo parkovacieho domu od-zverenie pôvodných pozemných komunikácií na parkovisku dotknutých v projektovej dokumentácii;
 - v časti novo navrhovaných všeobecných parkovacích miest pre osoby ťažko zdravotne postihnuté navrhujeme v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zvoliť variantu vyznačenia podľa DZ č. 622-69 – Parkovacie miesta (pre osoby so zdravotným postihnutím – kolmé, dvojica parkovacích miest so spoločným manipulačným priestorom). Pri zvolení navrhovanej varianty príde o skrátenie dvojice ZŤP parkovacích miest o 1m, čo pri súčte vytvorí priestor pre ďalšie parkovacie miesto;
 - v zmysle strategického plánu Bratislava 2030 (spracovateľ MIB, 2022) časti C.1.1.3 „Bezpečné mesto, ktoré sa stará o slabších a znevýhodnených“ odporúčame uplatniť princíp uceleného bezbariérového okruhu, ktorý zahŕňa: „*súhrn podmienok a opatrení, ktoré komplexne zabezpečia, že určitú službu, objekt, priestor, podujatie môžu pasívne aj aktívne s čo najvyššou mierou samostatnosti využiť/zúčastniť sa aj ľudia s rôznymi špecifickými potrebami a zdravotnými znevýhodneniami.*“ Vzhľadom na uvedený strategický dokument Hlavného mesta umiestniť aspoň časť stojísk vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu v rámci objektu parkovacieho domu;
 - do ďalšieho stupňa chodník pri vjazde/výjazde do parkovacieho domu predĺžiť až po chodník na parcele xxxxxxx, z dôvodu bezpečného pešieho pohybu, najmä najzraniteľnejšej skupiny chodcov – detí. Automatickú parkováciu závoru žiadame posunúť do objektu parkovacieho domu;
 - odporúčame vybudovať kontinuálny chodník v pešom prepojení k vstupu do parkovacieho domu od obchodu Terno pozdĺž ulice Wolkrova;

- prehodnotiť priestorové riešenie a cikcak čiary v oblasti vjazdu/výjazdu do parkovacieho domu, s cieľom predchádzania kolíznych situácií vchádzajúcich/vychádzajúcich vozidiel s vozidlami cúvajúcimi do priestoru vyznačeného cikcak čiarou vyhradeného pre krátke zastavenie;
- vybudovať dočasné parkovisko počas výstavby parkovacieho domu z dôvodu vysokých nárokov na statickú dopravu v riešenom území. Za dostatočné nepovažujeme riešenie v Sprievodnej správe bod. 6 „*Vecné a časové väzby na okolitú výstavbu*“ a to: „*Počas realizácie stavby bude kapacita dotknutého existujúceho parkoviska rozptýlená na exist. parkoviská v okolí.*“

- **Upozornenie:**

Dávame do pozornosti, že predmetný zámer vzhľadom na počet parkovacích státí v počte spolu 147 podlieha v zmysle prílohy č. 8 bod 9, pol. č. 16. Projekty rozvoja obcí vrátane podľa písm. a) *pozemné stavby alebo ich súbory mimo zastavaného územia od 1000m²* a písm. b) *statickej dopravy od 100 do 500 stojísk* zákona č. 24/2006 Z.z. posudzovaniu vplyvov na životné prostredie v rámci zisťovacieho konania.

Predmetný zámer bol posúdený v zisťovacom konaní rozhodnutím OÚ BA č. OU-BA-OSZP3-2024/262761-021 zo dňa 09. 05. 2024 so záverom, že sa zámer navrhovanej činnosti nebude posudzovať.

V prípade zmeny oproti posudzovanému zámeru je nutné, aby navrhovateľ postupoval podľa §18 ods. 1 písm. d) – f) citovaného zákona a doručil príslušnému orgánu oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v zmysle §29 ods.1 písm. b) tohto zákona.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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