



Ing. arch. Peter Dodok
Námestie sv. Rozálie 10
900 28 Ivanka pri Dunaji

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.11.2017 MAGS OUIIC 56246/17-429856 Ing. Mosná /59356508 10.04.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	IDAMAS s.r.o., Slávičia 69, 900 25 Chorvátsky Grob
investičný zámer:	„Slovenská reštaurácia“, Tomášikova ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	09.11.2017 a doplnená dňa 23.02.2018, 11.05.2018, 10.09.2018, 12.03.2019, 09.04.2019 a 10.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Dodok, reg. č. 1932 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	10/2017, 01/2018 a úprava 03/2019

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho objektu v tvare písmena „L“, ktorý bude využívaný ako reštauračné zariadenie – „slovenská reštaurácia“, ktorý sa navrhuje umiestniť pri Tomášikovej ul. Objekt bude mať max. dĺžku 27,75 m a max. šírku 16,08 m. Stavba bude nepodpivničená, dvojpodlažná a zastrešená plochou strechou, o max. výške atiky +8,00 m. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, zádverie, odbytová časť I., schodisko, bar, 2 chodby, WC pre návštevníkov + WC pre imobilných, miestnosť pre upratovačku, kuchyňa, sociálno-hygienické zázemie pre zamestnancov a vonkajšia terasa. Na 2.NP je navrhnutá odbytová časť II., bar, sklad a kancelária. Celková kapacita reštaurácie bude cca pre 120 ľudí na sedenie, pri celkovom počte zamestnancov 12. K reštaurácii prislúcha letná terasa s kapacitou cca 40 miest na sedenie. Riešenie dopravného vybavenia stavby, t.j. dopravné pripojenie zámeru je z komunikácie vybudovanej pre susedný obytný súbor „Nido“, ktorá je pripojená priamo na Tomášikovu ul. Zabezpečenie nárokov statickej dopravy je v objeme 28 parkovacích miest, pričom dve stojiská pre parkovanie zamestnancov a pre zásobovanie je riešené zo severnej strany pozemku, cez tzv. technický vstup. Uvádzame, že pozdĺž záujmového pozemku zo strany Tomášikovej ul. je navrhnuté v línii od susedného zámeru „Nido“ – pokračovanie chodníka pre chodcov o šírke 2,0 m a vybudovanie samostatného obojsmerného cyklistického chodníka o šírke 2,5 m, ktorý v rámci možností v mieste cca od polovice pozemku

bude rozšírený na 3,0 m (uvádzame, že je to súčasť hlavnej cyklistickej trasy v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie). Rozšírený bude aj priestor okolo vstupu do reštaurácie, kde budú umiestnené cyklostojany pri vstupe, ale aj pri zadnej terase. V súčasnosti sa na predmetnom pozemku nachádza parkovisko, slúžiace pre návštevníkov areálu Kuchajdy, ale aj pre možnosť obsluhy blízkeho územia - športového areálu. Parkovisko je vyhotovené z veľkej časti zo železobetónových cestných panelov a sčasti je povrch parkoviska vyasfaltovaný. Navrhovaný objekt bude novými prípojkami napojený na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Odvedenie dažďových vôd bude riešené delenou kanalizáciou cez Lapol a revízne šachty do vsakovacieho drenu, ktorý bude umiestnený v centrálnej časti pozemku. Na okraji predmetnej parcely sa počíta aj s vybudovaním novej cyklotrasy, úpravy chodníka a doplnkovej zelene. Celková plocha pozemku je 1392 m², celková zastavaná plocha objektu je 328,35 m², celková úžitková plocha je 551 m², celková plocha terasy je 142,60 m², spevnené plochy majú 555,20 m², plochy zelene tvoria 180 m².

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parc. č. xxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, stabilizované územie.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty.

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,235; IPP = 0,471; KZ = 0,129. Uvažovaný zámer 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

s umiestnením stavby:	„Slovenská reštaurácia“
na parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Tomášikova ul.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytyčiť a vykonať príslušné opatrenia (v území evidujeme hlavne trasu verejného vodovodu DN 800 mm).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- riešenie dopravného vybavenia stavby, t.j. dopravné pripojenie zámeru z komunikácie vybudovanej pre susedný zámer „Nido“, ktorá je pripojená na Tomášikovu ul. i zabezpečenie nárokov statickej dopravy v objeme 28, resp. 30 stojísk, akceptujeme;
- požadujeme napriek dostatočnej kapacite parkoviska, po zjednotení bilančných údajov stavby, uviesť korektný výpočet nárokov statickej dopravy, v súlade s platnou STN 73 6110 a funkčným využitím stavby;
- požadujeme do objektovej skladby stavby zahrnúť stavebný objekt chodníka a cyklistického chodníka pozdĺž Tomášikovej ul. minimálne v rozsahu riešeného územia, ideálne aj s bezpečným vedením chodcov/cyklistov cez komunikáciu nad severnou stranou pozemku (vzhľadom k tomu, že v území evidujeme vymedzenie pre hlavnú cyklistickú trasu);
- v dopravnom výkrese s navrhnutým riešením dopravného pripojenia na príjazdovú komunikáciu a v budúcej technickej správe presne špecifikovať obsah stavebného objektu, v rámci ktorého budú realizované spevnené plochy pre parkovanie, vnútroareálová komunikácia, vjazd/výjazd do/z areálu, vrátane opravy/jednotnej úpravy povrchu chodníkového telesa v celom rozsahu stavby;
- pri realizácii spevnených i parkovacích plôch a ďalších vonkajších inžinierskych objektov súvisiacich s riešením dopravného vybavenia stavby, žiadame rešpektovať platné technické normy a vyhlášky pre projektovanie miestnych komunikácií a odstavných a parkovacích stojísk.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska budúcich majetko - 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

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- 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
- 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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).

UPOZORNENIE:

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI

