

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MILOŠ TURAC, spol. s r.o.

Klatovská 1408/21

831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa 15.03.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50282/2023-
573947**Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**V Bratislave
24.11.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	MILOŠ TURAC, spol. s r.o., Klatovská 1408/21, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt a showroom "MILOŠOV DVOR", k.ú. Nové Mesto a Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.03.2023, doplnená dňa 17.04.2023, 31.08.2023, 13.10.2023 a 22.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie (ďalej len DÚR)
spracovateľ dokumentácie:	AMBITIO s.r.o.,
zodpovedný projektant:	Ing. Patrik Haja autorizovaný stavebný inžinier 4583*A1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2023

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len PD) **rieši:** územie, kde v súčasnosti existuje jeden objekt rodinného domu s príslušenstvom, ktorý je určený na asanáciu a pred výstavbou navrhovaných objektov bude odstránený. Predmetom návrhu sú dva hlavné samostatné objekty budov: nebytovej budovy - SO 01 Showroom a bytovej budovy - SO 02 Polyfunkčný objekt. Súčasťou návrhu je aj riešenie pripojenia objektov na okolitú technickú a dopravnú infraštruktúru. Členenie stavby na stavebné objekty a celky:

SO 01 Showroom je navrhovaný ako samostatne stojaci jednopodlažný objekt s atikou vo výške +8,000 m umiestnený pozdĺžne popri uličnej čiare Rožňavskej ulice v juhovýchodnej časti riešeného územia. Ide o objekt lichobežníkového pôdorysu o rozmeroch 16,5 x 52,9 m. Kompaktný lichobežníkový tvar je naklonený v priestore v dvoch smeroch. V objekte je navrhnuté medzipodlažie pre kancelárske a obslužné priestory;

SO 02 Polyfunkčný objekt je navrhovaný ako samostatne stojaci viacpodlažný objekt umiestnený priečne riešeným územím v severnej časti. 1.NP je lichobežníkového tvaru o rozmeroch 37,3 x 79,65 m. Priestory na 1.NP majú slúžiť ako priestory pre obchod a služby, garážová hala a skladovacie priestory pre byty. Od 2.NP až po 8.NP je objekt rozdelený do troch objemovo samostatných celkov, v ktorých sú navrhované byty. Objekt je navrhovaný s premenlivou výškou atík, ktoré sú na úrovniach +5,000 m (strecha nad 1.NP), +17,100 m (strecha nad 5.NP), +23,100 m (strecha nad 7.NP) a +26,000 m (strecha nad 8.NP). Vegetačná strecha na 2.NP je navrhnutá ako kombinácia semintenzívnej a intenzívnej vegetačnej strechy. Táto časť je navrhnutá ako komunitný priestor, s vyvýšenými záhonmi, pre viackmenné stromy, mocnosť intenzívneho substrátu je od 0,2m do 1,0m. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia pod celou svojou hmotou. V suteréne objektu na 1.- 2.PP je navrhnutá garážová hala s pivničnými kobkami a pomocnými skladovými priestormi (bicykle, kočíky).

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

SO 03 Spevnené plochy; SO 03.1 Cyklocesta/cyklochodník Rožňavská; SO 03.2 Chodník Rožňavská; SO 03.3 Chodník Klatovská; SO 03.4 Rozšírenie verejnej komunikácie Klatovská; SO 03.5 Spevnené plochy ostatné vnútroareálové; SO 04 Sadovnícke úpravy; SO 05 Prípojky vody a verejný vodovod; SO 05.1 Verejný vodovod; SO 05.2 Vodovodné prípojky; SO 06 Kanalizácia splašková; SO 07 Kanalizácia dažďová; SO 08 Prípojka VN; SO 09 Trafostanica; SO 10 NN vonkajšie rozvody; SO 11 Prípojka oznamovacích rozvodov; SO 12 Areálové osvetlenie; SO 13 Prekládky; SO 13.1 Prekládka NN vonkajšie rozvody exist.; SO 13.2. Prekládka VO exist.

V dokumentácii sa uvažuje s etapizáciou výstavby, v I. etape sa uvažuje s vybudovaním SO 02 až SO 12 a v II. etape sa uvažuje s vybudovaním SO 01.

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

	údaje PD	údaje MAG
- výmera záujmového územia f.p.501:	9 636,00 m²	
- výmera záujmového územia parc.č. xxxxxxxx:	262,00 m²	(nebilancuje sa)
- zastavaná plocha:	3 275,59 m²	
o zastavaná plocha SO 01:	692,18m²	
o zastavaná plocha SO 02:	2 583,41 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	12 115,24 m²	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	8 939,70 m²	9 289,70 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	neuvedené	2 825,54 m²
- zeleň:		
o na teréne:	3 845,35 m²	
o nad podzemnými konštrukciami 0,5-1,0 m:	325,04 m²	(koeficient 0,3)
o započítateľná zeleň:	3 942,86 m²	
- počet bytov:	141	
- počet podlaží PP/NP SO 01:	1/1 + medzipodlažie	
- počet podlaží PP/NP SO 02:	1/5-7	
- počet parkovacích miest:	286	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: je dopravne pripojený na Klatovskú ulicu, ktorá ako súčasť návrhu bude rozšírená a doplnená o obojstranné chodníky od križovatky Rožňavská/Klatovská po vjazd do riešeného územia, kde sa rozšírená komunikácia zaústi do pôvodného profilu komunikácie na Klatovskej ulici. Popri Rožňavskej ulici sa v rámci zámeru dobuduje chodník s cyklochodníkom, ktoré budú pokračovaním existujúcej pešej komunikácie. Existujúci vjazd do územia z Rožňavskej ulice bude zrušený. Súčasťou PD je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 275 stojísk. 159 stojísk je navrhnutých pre funkciu bývania a 116 stojísk pre funkciu občianska vybavenosť. V grafickej časti dokumentácie sa uvažuje s vybudovaním 286 PM.

Stanovisko k dopravnokapacitnému posúdeniu (ďalej len DKP) k predloženej dokumentácii Polyfunkčný objekt a Showroom „Milošov dvor“, Dopravná štúdia pre DÚR, doplnok (sprac. HBH Projekt spol. s r.o., marec 2023) uvádzame:

Posúdenie je spracované pre Polyfunkčný objekt (s funkciou prevažne bývanie + obchod, služby) a Showroom (Milošov dvor) spolu s počtom parkovacích miest 275, pripojenie je navrhnuté cez Klatovskú ul. (pripojenie 1) z Rožňavskej cesty. Oproti pôvodnému návrhu sa zvyšuje počet parkovacích miest z 258 na 275 (o 17 PM viac) a ruší sa pripojenie priamo na Rožňavskú (pripojenie 2). Generovaná doprava od plánovaného zámeru predpokladá priradenie cestnej siete cca 105 vozidiel v rannej šph a cca 170 vozidiel v popoludňajšej šph. Predložené podrobné zhodnotenie dopravy dotknutej cestnej siete vychádza z Územného generelu dopravy Bratislavy (ÚGD BA) a Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Výpočet generovanej dopravy bol spracovaný v zmysle Metodiky dopravnokapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov. Dopravnokapacitné posúdenie vybraných križovatiek bolo spracované v zmysle TP 102, pre rok 2024 (uviedenie do prevádzky) a 2044 (výhľad). Dopravné zaťaženie a smerovanie dopravy akceptujeme.

Posúdené bolo pravé pripojenie Klatovskej na Rožňavskú, kde pripájací prúd na Rožňavskú ulicu bude vo výhľadovej rannej a aj popoludňajšej špičke dosahovať stupeň kvality „A“.

Pripojenie areálu Milošov dvor na Klatovskú, vzhľadom na nízke dopravné zaťaženie, nebolo potrebné posudzovať.

Z výsledkov posúdenia možno konštatovať, že pri uvažovanom pripojení areálu Milošov dvor a predpokladanom smerovaní dopravy, dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť bude kapacitne vyhovujúce a nie je potrebné navrhovať žiadne dopravné opatrenia na dotknutej cestnej sieti.

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 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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.

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **námestia a ostatné komunikačné plochy**.

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

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*

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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- podmieňujúcou investíciou k stavbe „Polyfunkčný objekt a showroom „MILOŠOV DVOR““ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 03.1 Cyklocesta/cyklochodník Rožňavská
 - SO 03.2 Chodník Rožňavská
 - SO 03.3 Chodník Klatovská
 - SO 03.4 Rozšírenie verejnej komunikácie Klatovská
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Polyfunkčný objekt a showroom „MILOŠOV DVOR““ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva k rozšíreniu miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 7,0/40, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Polyfunkčný objekt a showroom „MILOŠOV DVOR““, s hlavným mestom;
- navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Polyfunkčný objekt a showroom „MILOŠOV DVOR““ je podmienené realizáciou podmieňujúcich investícií;

z hľadiska záujmov cyklodopravy:

- žiadame do vyššieho štádia projektovej dokumentácie spracovať umiestnenie pešieho, cyklistického chodníka a verejného osvetlenia bez vzájomnej kolízie;
- žiadame do vyššieho štádia projektovej dokumentácie zapracovať plynulé zapojenie cyklistického chodníka na koncoch budovaného úseku tak, aby bol plynulo použiteľný v dopravnom prúde v smere Rožňavskej ulice;
- žiadame do vyššieho štádia projektovej dokumentácie zapracovať plynulé pokračovanie obrubníka v smere od zastávky MHD do priebežného chodníka smer zámer;
- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok;
- vo vyššom štádiu projektovej dokumentácie žiadame vonkajšie bicyklové státia bez prístrešku umiestniť tak, aby boli v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- zosúladiť textovú časť s grafickou. V koordinačnej situácii sú zakreslené dva vsakovacie objekty. V technickej správe sa píše o jednom zariadení;
- doplniť hydrotechnické výpočty pre každý vsakovací objekt zvlášť;
- doplniť výpočet potrebného objemu AN v m³;
- doplniť spôsob odvádzania prebytočnej dažďovej vody z AN v prípade preplnenie pri privalových dažďoch;
- pri hydrotechnických výpočtoch bola použitá neaktuálna intenzita dažďa pre Bratislavu;
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- požadujeme priestor Rožňavskej ulice riešiť s výsadbou stromoradia;

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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch, rôzne uvedené hodnoty atď.). Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

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: Koordinačná situácia, Rezopohľad pozdĺžny C-C, Uličné rozvinuté pohľady

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Rezopohľad pozdĺžny C-C, Uličné rozvinuté pohľady
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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