

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

VI GROUP spol. s r. o.Roľnícka 157
831 07 BratislavaVáš list
zo dňa **07.02.2024**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 47893/2024-
126707**Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 903 392 898**V Bratislave
18.03.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, v zastúpení VI GROUP spol. s r.o.
investičný zámer:	Parkovací dom Topoľčianska, k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	VI GROUP spol. s r. o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. JURAJ DUŠKA autorizovaný architekt 1820AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2024

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len PD) **rieši:** parkovací dom na Topoľčianskej ulici, ktorý je navrhovaný ako samostatný stavebný objekt s funkciou dopravnej vybavenosti hromadnej garáže pre obsluhu územia. Na riešenom území sa aktuálne nachádza betónová plocha bývalého trhoviska a trávnatá plocha. Spevnená plocha bude odstránená a revitalizovaná na zeleň. Tvar navrhovaného objektu je pravouhlého obdĺžnikového pôdorysu s jednou zrezanou stranou, ktorá akceptuje tvar pozemku v zákrute Topoľčianskej ulice. Objekt je navrhnutý ako trojpodlažný so systémom polorámp (1.-3.NP). Parkovací dom má otvorený priestor s prirodzeným vetraním cez perforovanú fasádu. Podlažia sú pre peších prístupné cez komunikačné jadro so schodiskom a výťahom, napojenými na existujúci verejný chodník. Atika vyššej časti objektu je vo výške 10,46 m = 144,61 m n.m. BpV.

Pre potreby parkovacieho domu je nutné vytvoriť objekt strojovne SHZ. Objekt je navrhnutý ako samostatný stavebný objekt s obdĺžnikovým pôdorysom o ploche 28,06 m². Podzemná nádrž sa nachádza pozdĺž fasády parkovacieho domu za strojovňou SHZ.

Členenie stavby na stavebné objekty: S101 Objekt parkovacieho domu; S102 Objekt strojovne SHZ; S201 Komunikácie a spevnené plochy; S202 Odstránenie spevnenej plochy bývalého trhoviska; S301 Vodovodná prípojka; S302 Dažďová kanalizácia – vsakovací systém a ORL; S401 NN prípojka.

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

Podľa MAG

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

- výmera záujmového územia:	5 767,00 m²	
- zastavaná plocha:	1 252,00 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 756,00 m²	3 699,00 m²
- zeleň:	3 594,00 m²	
- počet podlaží PP/NP:	0/3	
- počet parkovacích miest:	130	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravne je pozemok priamo pripojený cez samostatný novovybudovaný vjazd na Topoľčiansku ulicu. Spolu s parkovacím domom budú na pozemku stavby zrealizované aj príslušné spevnené plochy prístupového chodníka a inžinierske siete.

Celková kapacita hromadnej garáže na Topoľčianskej ulici je 130 parkovacích miest (44+43+43 PM). V hromadnej garáži je navrhnuté kolmé radenie parkovacích miest v základnom rozmere 2,5 m x 5,0 m. Komunikácia medzi kolmými parkovacími miestami je šírky 6 m. Vyrovnávacie rampy, resp. polorampy, nepresahujú parametre normového sklonu 14-17%. Súčasťou dopravno-technického riešenia je vjazd a výjazd z navrhovanej hromadnej garáže.

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. 1560, 1561, 1562, k.ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, rozvojové územie kód I** – 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 I:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti 501 patrí medzi prípustný spôsob využitia funkčnej plochy umiestňovanie zariadení a vedení technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Navrhovaný objekt je parkovací dom, ktorý má nahradiť existujúcu neusporiadanú parkovaciu plochu na spevnenej ploche bývalého trhoviska na Topoľčianskej ulici a usporiadať parkovanie v priľahlej ulici;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (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:	5 767,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 252,00 m ²	IZP = 0,217	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	3 699,00 m ²	IPP = 0,641	IPP_{max.} = 2,4
- započítateľná zeleň:	3 594,00 m ²	KZ = 0,623	KZ_{min.} = 0,24

- navrhovaná stavba **z hľadiska hmotovo – priestorového a objemového riešenia je v súlade s ukazovateľmi intenzity využitia záujmového územia stanovenými v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I.

Uvažovaný investičný 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:	Parkovací dom Topoľčianska
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	1560, 1561, 1562
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Topoľčianska ulica

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 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:

- v ďalšom stupni PD žiadame minimalizovať polomery oblúkov pri vjazde/výjazde, nakoľko sa objekt parkovacieho domu nachádza v upokojenej zóne;
- chodník navrhnutý v mieste vjazdu/výjazdu, ktorý je navrhnutý okolo parkovacieho domu, žiadame riešiť stavebne ako kontinuálny chodník;
- žiadame preukázať vecnú koordináciu stavby parkovacieho domu s projektom „Nosným systémom MHD 2. časť Bosáková ulica – Janíkov dvor“, v zmysle ktorého je cez Jantárovú ulicu výhľadovo smerom na Topoľčiansku privedená samostatná cyklistická komunikácia –

t.j. v priestore križovatky Jantárová/Topolčianska bude uvažované aj s vedením cyklistov smerom na Topolčiansku ulicu so zavedením do sídliska a ku mostíku smer Draždiak. Uvedené žiadame preukázať v dopravnom výkrese;

- na Topolčianskej ulici na strane parkovacieho domu žiadame vyznačiť ochranný pruh;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana - do projektu pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať:

- upozorňujeme, že 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 Petržalka, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- v ďalšom stupni PD odporúčame preriešenie vjazdu parkovacieho domu v jednej nivelete s chodníkom pre peších, resp. redukovanie veľkosti rámp v pozdĺžnom profile pre peších;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

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 zadrživacej schopnosti podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia, či následného retencovania.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní podlažnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. 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 záväzná 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia s USB

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia (C5b), Pôdorys 1.NP (C6), Rezy (C10)

Co: MČ Bratislava – Petržalka

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia (C5b), Pôdorys 1.NP (C6), Rezy (C10)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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