



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

REEGAS s.r.o.

Štúrova 14/8
811 02 Bratislava

Váš list
zo dňa 15.02.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 49001/2024-
277839**

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Martin Pipiška 10.06.2024
+421 904 214 058

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	REEGAS s.r.o., Štúrová 14/8, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	„Parkovací dom na Martinčekovej ulici v Bratislave“, k.ú. Nivy
žiadosť zo dňa:	15.02.2024, doplnená 29.5.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	OBUŠEK s.r.o., Trnavská 53, 040 11 Košice
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Jozef Obušek autorizovaný architekt 0775 AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu parkovacieho domu na Martinčekovej ulici v k.ú. Nivy na mieste existujúceho parkoviska pred domovom seniorov. Terén pozemku je rovinatý. Parkovací dom bude slúžiť pre potreby domova seniorov, pre plánovanú nadstavbu a prístavbu polyfunkčného objektu na ulici Ružová dolina 33 a pre verejnosť. Parkovací dom má jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie a jedno vyvýšené nadzemné podlažie so zakomponovanou vegetáciou v betónových kvetináčoch a s oceľovými pergolami nad stojiskami s pletivom na popínavú vegetáciu kombinované s fotovoltickými panelmi. Rozmery parkovacieho domu sú 65,37 x 17,30 m s výškou po úroveň hornej hrany pergoly +2,365 m od vyvýšenej úrovne parkovacej plochy ±0,000 m. Statická doprava je riešená celkom 99 stojiskami, z toho 50 stojísk pre automobily vrátane 3 stojísk pre motocykle a priestorom pre bicykle sú umiestnené v podzemnom podlaží a 49 stojísk na nadzemnom podlaží, z ktorých 4 miesta sú pre imobilných a 3 miesta pre dobíjacie stanice na elektromobily.

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

- výmera záujmového územia:	1796 m²	
- zastavaná plocha:	1078 m²	(prepočet 1131 m²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2137 m²	(prepočet 1131 m²)
- zeleň na teréne:	153 m²	
- spevnené plochy:	521 m²	(prepočet 512 m²)
- počet podlaží PP/NP:	1/1	
- počet parkovacích miest:	99	

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 a ods. 4, § 140b citovaného zákona:

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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. 9374/1-časť, 9380/9-časť, 15306/35-časť, 21819/1-časť, 21819/5-časť, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Intenzita využitia územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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:**
 - vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patrí parkovací dom ako zariadenia dopravnej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy,
 - Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
- záujmové územie:	1796 m²		
- zastavaná plocha:	1131 m²	IZP = 0,63	IZP: 0,18 – 3,13
- podlažná plocha (NP):	1131 m²	IPP = 0,63	IPP: 0,18 – 13,00
- započítateľná zeleň:	153 m²	KZ = 0,09	

- uvádzame, že predložená dokumentácia obsahuje vyhodnotenie súladu predloženého návrhu s ÚPN, pričom boli vypočítané ukazovatele intenzity využitia územia všetkých pozemkov nachádzajúcich sa v rámci predmetnej funkčnej plochy. Z predložených prepočtov všetkých dotknutých pozemkov je zrejmé, že navrhovaný parkovací dom dosahuje porovnateľné hodnoty ako pozemky v predmetnom území,
- **Navrhovaný investičný zámer nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu okolitej jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby sídliskového typu,
- vytvorením väčšieho počtu parkovacích miest v riešenom území než je kapacita existujúceho parkoviska, sa umožní znížiť počet reálne využívaných parkovacích miest pri okolitých bytových domoch, čo **podporí zvýšenie kvality obytného prostredia v dotknutej širšej lokalite.**

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 na Martinčekovej ulici v Bratislave
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	9374/1-časť, 9380/9-časť, 15306/35-časť, 21819/1-časť, 21819/5-časť
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Martinčekova 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:

1. Do ďalšie stupňa projektovej dokumentácie žiadame:

- eliminovať možné negatívne vplyvy statickej dopravy (hluk, emisie, osvetlenie vnútorných priestorov z parkujúcich áut) navrhovaného parkovacieho domu v kontakte s južnou fasádou Domovu seniorov,
- dopravné pripojenie stavby na miestne cesty riešiť v zmysle návrhu, t.j. cez priebežný chodník v jednej nivelete (preferencia a bezpečnosť chodcov),
- krátkodobé (návštevnícke) parkovacie stojiská v objeme 10 % pre Objekt Ružová dolina 33 a pre ostatné funkcie súvisiace s Domovom seniorov, požadujeme ponechať verejne prístupné. Takto vykazované parkovacie miesta musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené (vyznačiť v grafickej časti PD),
- parkovacie miesta v príslušných parametroch pre vozidlá občanov so zdravotným znevýhodnením musia mať zabezpečený bezbariérový prístup,
- objekt parkovacieho domu vybaviť nabíjacou infraštruktúrou pre elektromobily s dostatočnou výkonovou rezervou a bezpečným priestorom pre bicykle s bezbariérovým prístupom,
- nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov v rozsahu stavby, vrátane dopravného značenia žiadame riešiť ako súčasť stavby.

2. Podmienky umiestnenia objektov dopravnej infraštruktúry:

- chodníky pre peších v rámci objektu „SO 03 Chodník a obnova existujúceho chodníka“ žiadame umiestniť ako chodníky pre peších (nevzťahuje sa na vjazdové/výjazdové rampy do objektu parkovacieho domu).

3. Podmienky odovzdávania dopravných stavieb do majetku hlavného mesta:

Podmieňujúcimi investíciami k stavbe budú všetky stavebné objekty dopravnej infraštruktúry v rozsahu podľa požiadaviek hlavného mesta, ktorých časť bude odovzdaná do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:

- z objektu „SO 03 Chodník a obnova existujúceho chodníka“ to budú:
 - chodníky pre peších,
- z hlavného stavebného objektu „SO 01 Parkovací dom“ to budú:
 - časť spevnenej plochy v šírke miestnej cesty Sklenárova umiestnenej ako miestna cesta III. Triedy,
 - parkovacie miesta v počte 61 (šestdesiatjeden) podľa doterajších dohôd. Podmienky odovzdania parkovacích miest v parkovacom dome, ako aj jeho správa, budú upravené na základe doterajších a nasledujúcich rokovaní, a na základe budúcej Zmluvy uzatvorenej medzi hlavným mestom a investorom.

4. Vydanie stavebného povolenia k stavbe bude podmienené:

- uzavretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva k vybraným častiam objektu „SO 03 Chodník a obnova existujúceho chodníka“ a k určenému počtu parkovacích miest v objekte „SO 01 Parkovací dom“ Stavby, s hlavným mestom.

5. Vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe bude podmienené:

- realizáciou stavby podľa DÚR, DSP a príslušných povolení, Zmlúv/Dohôd.

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 len „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,

- v zmysle platnej normy STN 736110 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 protíľahlými stojiskami;
- 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 stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, 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 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 stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sa uvádzajú záujmové časti pozemkov parc. č. 9374/1, 9380/9, 21819/1. Podľa výkresov situácie na základe vymedzenia stavebného pozemku, z ktorého sú počítané plošné bilancie navrhovanej parkovacieho domu, zámer zahŕňa časti pozemkov parc. č. 9374/1, 9380/9, 15306/35, 21819/1, 21819/5.

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.

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: C5.2 Koordinačná situácia – nový návrh
č.3 Charakteristické rezy

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: C5.2 Koordinačná situácia – nový návrh
č.3 Charakteristické rezy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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