

**GT-ING s.r.o.**
Židovská 3
811 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
18.02.2021	MAGS OUIK 46317/21-474225	Ing. Mosná /59356508	30.11.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BD Zátišie, s.r.o., Poštová ul. č. 3, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom Zátišie“, ul. Zátišie, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	18.02.2021 a doplnená dňa 01.03.2021 a 19.07.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	at26, s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Jaroslav Takáč, reg. č. 2360 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	12/2020 Zmena č. 4

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý má pôdorysný tvar obdĺžnika, o rozmeroch cca 44,05 m x 15,90 m, má navrhnuté jedno podzemné podlažie a 7-nadzemných podlaží. Riešené územie je z juhozápadnej strany (cez ulicu Zátišie) obklopené zástavbou rodinných domov, zo severnej strany sú tu situované radové garáže, z juhovýchodnej strany sú vybudované objekty skladov a nízkych objektov administratívy a zo severozápadnej strany je lokalizovaný existujúci areál objektov občianskej vybavenosti.

Hmotovo je teda bytový dom riešený ako 7-podlažný, pričom od 5.NP sú navrhnuté ustúpené podlažia. V 1.PP je riešené komunikačné jadro (výťah a schodisko), chodba, autovýťah, 8 pivníc (kobiet), sklad a 20 parkovacích miest. Na 1.NP je riešený hlavný vstup do objektu, zádverie, vstupná hala, komunikačné jadro, sklad, odpadové hospodárstvo, autovýťah, kotolňa, technická miestnosť, chodba a kobky, pričom v časti objektu je riešený veľkoplošný parter na stĺpoch, navrhnutý pre parkovanie vozidiel, v celkovom počte 37 stojísk. Na 2.NP je umiestnených 10 bytových jednotiek s balkónmi, 1 nebytový priestor, chodba a komunikačné jadro. Na 3.NP a 4.NP sú navrhované dispozičné riešenia identické, pričom na každom podlaží je navrhnutých 9 bytových jednotiek s balkónmi, 1 nebytový priestor, chodba a komunikačné jadro. Na 5.NP je riešená chodba, komunikačné jadro, 6 bytových jednotiek s balkónmi, pričom 2 bytové jednotky majú aj

veľkoplošné terasy. Na 6.NP je riešená chodba, komunikačné jadro, 4 bytové jednotky s balkónmi, pričom 1 bytová jednotka má aj veľkoplošnú terasu. Na 7.NP je navrhnutá chodba, komunikačné jadro a 3 bytové jednotky s balkónmi. Celkovo je v bytovom dome navrhnutých 41 bytových jednotiek (z toho 3x 1-izbové, 27x 2-izbové, 8x 3-izbové a 3x 4-izbové bytové jednotky) a 3 nebytové priestory, ktoré sú umiestnené na jednotlivých podlažiach, vzhľadom na ich svetlotechnické pomery. Bytový dom je napojený na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová voda zo striech a spevnených plôch bude odvádzaná zvodmi a areálovou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho systému ELWA. Dažďové vody zo spevnených plôch budú zachytávané systémom uličných vpustí a budú odvádzané do vsakovacieho systému cez ORL.

Objekt bude dopravne pripojený na existujúcu komunikáciu Zátíšie. Hlavný vstup sa nachádza pod objektom a je prístupný chodníkom od vjazdu na pozemok z vedľajšej spevnenej komunikácie, pripojenej na miestnu komunikáciu Zátíšie. Upravované časti chodníkov v bezbariérovom prevedení budú výškovo pripojené na existujúcu niveletu. Priestor pod objektom a za objektom je prístupný navrhovanou komunikáciou a parkoviskom. Nároky statickej dopravy sú vypočítané na funkčné využitie bývanie a vychádza z navrhovanej skladby bytových jednotiek a nebytových priestorov. Nároky sú zabezpečené na vlastnom pozemku v počte 57 parkovacích miest.

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

- výmera záujmového územia:	1922,50 m²
- zastavaná plocha:	769,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	700,88 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	3449,10 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	70,20 m²
- zeleň:	
o na teréne:	677,01 m²
- spevnené plochy:	476,49 m²

Vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii je potrebné uviesť nasledovné:

a) V zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je cez predmetnú funkčnú plochu s kódom I 201, ktorej súčasťou je aj riešený pozemok parc. č. 12781/2, vedená verejnoprospešná dopravná stavba pod označením: „D29. Predĺženie Tomášikovej ulice v úseku od Vajnorskej po Račiansku“.

b) Na uvedenú verejnoprospešnú dopravnú stavbu bola v roku 2005 spracovaná dokumentácia pre územné rozhodnutie s názvom „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“ (spracovateľ Alfa 04, a.s., 2005, výkresy 2006, obstarávateľom bola spoločnosť GIB). Na predmetnú stavbu bolo dňa 09.02.2007 pod č. ÚKaSP-2006-07/1645-RMK-655 vydané MČ Bratislava – Nové Mesto rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby, právoplatné dňa 21.03.2007.

c) V roku 2011 bola Hlavným mestom SR Bratislava na príslušný stavebný úrad podaná žiadosť o zmenu predmetného územného rozhodnutia (ÚR). Zmena ÚR zo dňa 09.02.2007 je toho času posudzovaná na príslušnom stavebnom úrade a k dnešnému dňu, t.j. 04.11.2021 nie je vydaná.

V uvedenej súvislosti konštatujeme, že žiadosť spoločnosti GT-ING, s.r.o. zo dňa 18.02.2021 bola doplnená o prílohu „Ideový návrh elektrickej trate v predĺžení Tomášikovej ulice“ (spracovaný spoločnosťou CEMOS, s.r.o., 02/2021) k stavbe „Predĺženie Tomášikovej ulice, Bratislava, Vajnorská – Račianska“.

Predmetom ideového návrhu je preverenie priestorovej možnosti vedenia E-trate v predĺžení Tomášikovej ulice, v križovatke s Vajnorskou a navrhovaného „Bytového domu Zátíšie“. Uvádzame, že v doterajších stupňoch projektových dokumentácii nebola riešená E-trať, v predĺžení Tomášikovej ul. na Račiansku ul.

V ideovom návrhu je uvažované s križovatkou Tomášikova – Vajnorská v plnom profile aj s E-traťou, vloženou do predĺženia Tomášikovej (E-pás v šírke 7,0 m na úkor stredného deliaceho pásu). Za križovatkou Tomášikova – Vajnorská v smere na Račiansku je navrhnutá E-zastávka. Uvedené vrátane ochranného ostrovčeka predstavuje značné rozšírenie predĺženia Tomášikovej na obe strany, pričom zasiahne i pozemky posudzovanej stavby „Bytový dom Zátíšie“ a vyžiada si aj úpravu ulice Zátíšie, v úseku od Tetmayerovej po Vajnorskú. Ulica Zátíšie bude po vybudovaní predĺženia Tomášikovej zaslepená (zostane prístup k rodinným domom a upravený prístup do firmy Tercoplast), na jej začiatku je navrhnuté obratisko a cca 8 parkovacích stojísk. V rámci ideového návrhu je riešený i pohyb chodcov a cyklistov.

V uvedenom krátkom zhrnutí konštatujeme, že navrhovaná stavba „Bytový dom Zátíšie“ nie je v kolízii „s prípadným vložením E-trate“, trate do predĺženia Tomášikovej ulice, a teda v predĺžení Tomášikovej ul. je možné umiestniť výhľadovú E-trat’.

Uvádzame, že okrem technického popisu ideového návrhu sú jeho súčasťou aj výkresy: situácia a priečne rezy. V grafickej časti dokumentácie je preukázaný profil predĺženej Tomášikovej ulice spolu s úpravou križovatky Vajnorská – Tomášikova, vrátane výhľadovej E-trate na ramene predĺženej Tomášikovej ul.

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 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 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parc. č. 12781/2, kat. úz. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód I.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

v predmetnom území je stanovené, že podiel funkcie bývania, nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Navrhovaná výstavba bytového domu predstavuje toho času podiel bývania v hodnote 9,86%, čo je v súlade s ÚPN, pri započítaní aktuálne navrhovaných a povolených investičných zámerov v uvedenej záujmovej lokalite.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie (m ²)	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	1922,50		
- zastavaná plocha:	769,00	IZP = 0,40	IZP _{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	3519,30	IPP = 1,83	IPP _{max.} = 2,40
- započítateľná zeleň:	677,01	KZ = 0,35	KZ _{min.} = 0,15

Investičný zámer dosahovanou intenzitou využitia územia na základe výsledkov posúdenia v zmysle metodiky ÚPN (IZP = 0,40; IPP = 1,83; KZ = 0,35) z celkovej výmery pozemkov 1922,50 m², rešpektuje ukazovatele intenzity využitia územia určené v ÚPN, v území občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, vo väzbe na regulačný kód I, pri priestorovom usporiadaní – zástavba mestského typu.

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:	„Bytový dom Zátíšie“
na parc. č.:	12781/2
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Zátíšie

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 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:

- Dopravné pripojenie navrhovanej stavby „Bytový dom Zátišie“ na miestnu komunikáciu Zátišie je hodnotené ako vyhovujúce a konštatujeme, že samotný objekt bytového domu nie je v kolízii s predloženým (plánovaným) predĺžením Tomášikovej ul. na Račiansku ul., ani po prípadnom umiestnení električkovej trate do predĺženia Tomášikovej - Račianskej;
- Nároky statickej dopravy stavby budú zabezpečené na vlastnom pozemku, v zodpovedajúcom počte 57 odstavných a parkovacích stojísk;
- Vjazd/výjazd z/na komunikáciu cez chodníkové teleso žiadame riešiť s absolútnou prednosťou nemotorových účastníkov cestnej premávky. Pozdĺž komunikácie žiadame zachovať úroveň kontinuálneho chodníka v jednej nivelete bez výškových zmien, t.j. bez prerušenia vjazdom/výjazdom. Prejazd cez chodník žiadame riešiť zariadením priečných prahov s nábehmi pri rešpektovaní platných STN a technických listov;
- Súčasťou stavby bude zriadenie bezbariérového priechodu pre chodcov z areálu cez miestnu komunikáciu Zátišie;
- Dopravné vybavenie stavby, t.j. dopravný a peší prístup do objektu, parkovacie stojiská a ďalšiu dopravnú infraštruktúru žiadame riešiť v súlade s platnými STN, predpismi a vyhláškami.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 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

Požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- 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 navrhnúť 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 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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