



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Zátišie 1 s.r.o.

Pekárska 11
917 01 Trnava

Váš list
zo dňa **13.02.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 46880/2022-
391530**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
15.06.2022

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

investor:	Zátišie 1 s.r.o., Pekárska 11, 917 01 Trnava a MČ Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava
investičný zámer:	„EKO – podnik verejnoprospešných služieb“, lokalita ul. Zátišie, k. ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.02.2022 a doplnená dňa 16.03.2022, 09.05.2022 a 09.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A3 projekt, s.r.o., Polus Tower I, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Poljak, autorizovaný architekt 2330AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu komplexu nebytových budov, ktoré vytvoria zázemie pre EKO podnik verejnoprospešných služieb v lokalite ul. Zátišie. Jedná sa o rovinatý pozemok, nachádzajúci sa medzi existujúcou železničnou traťou, predĺžením cestnej komunikácie Tomášikovej ul. na Račiansku ul. a v susedstve s navrhovanou zástavbou „Polyfunkčného komplexu Zátišie“ (z juhovýchodnej strany danej lokality). V minulosti sa na predmetných pozemkoch nachádzali prefabrikované garáže a tvorili sa tu nelegálne skládky odpadu. Navrhovaný areál bude pozostávať z budovy administratívy, správy a riadenia, garáží, dielní, skladov, umyvární a prislúchajúcich spevnených a nespevnených plôch. Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory je nasledovné:

SO.01 - Administratívna budova

- administratívna budova má tvar obdĺžnika, o rozmeroch 40,60 m x 14,80 m, o celkovej zastavanej ploche 601 m². Objekt je nepodpivničený, s 3-nadzemnými podlažiami, zastrešený plochou strechou, o celkovej výške atiky +10,700 m. V objekte sú navrhnuté kancelárie, zasadačka, školiace stredisko, archív, kuchynky, šatne, sociálno-hygienické zázemie pre pracovníkov, strojovne VZT a pod.;

SO.02 - Stredisko dopravy – sklady, dielňa, umyváreň

- objekt strediska dopravy tvoria tri samostatne stojace časti (ide o nezateplené a zateplené priestory) s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, o celkovej zastavanej ploche 1079 m². Časť 1, ktorú tvorí nezateplený sklad nadstavieb, zateplená dielňa, kompresorovňa a nezateplené sklady má v pôdoryse obdĺžnikový tvar s rozmermi 34 m x 24 m, strecha je sedlová. Časť medzi skladom nadstavieb a ostatnými skladmi je zateplená, ostatné časti sú nezateplené. Časť 2 (betónový sklad soli) má v pôdoryse obdĺžnikový tvar s rozmermi

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

10,70 m x 17,50 m, strecha je sedlová, pričom hrebeň priehradovej konštrukcie zastrešenia haly je vo výške +7,700 m. Táto časť objektu je nezateplená. Časť 3 (umývareň vozidiel) má v pôdoryse obdĺžnikový tvar, s rozmermi 6,30 m x 12,00 m, strecha je sedlová.

SO.03 - Stredisko údržby detských ihrísk – sklady a dielne

- objekt strediska tvoria dve samostatne stojace časti. Časť 1, ktorú tvoria priestory pre pracovníkov, sklady, zámočnícka dielňa, stolárska dielňa, dielňa údržby a elektro dielňa, má v pôdoryse obdĺžnikový tvar s rozmermi 18,00 m x 16,80 m, s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, strecha je sedlová, s max. výškou +5,000 m. Táto časť je zateplená. Časť 2 (nezateplený sklad) má v pôdoryse obdĺžnikový tvar, s rozmermi 9,50 m x 10,00 m, strecha je sedlová s výškou +5,000 m. Stredisko údržby má celkovú zastavanú plochu 398 m².

SO.04 - Stredisko údržby zelene – sklady zeminy a garáž

- budova s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, obdĺžnikového pôdorysu, s rozmermi 13 m x 21 m, o zastavanej ploche 273 m², hrebeň plynkej sedlovej strechy má výšku +5,000 m. V objekte sa nachádza otvorený nezateplený sklad zeminy a zateplená garáž pre pojazdné kosačky trávnikov.

SO.05 – Stojisko kontajnerov

SO.06 – Sadové úpravy

SO.07 - Oplotenie

Objekty sú zakladané na železobetónových základových pätkách, prípadne železobetónových pásoch, nosné konštrukcie budov budú vyhotovené z oceľových rámových prvkov, opláštené ľahkým sendvičovým systémom. Objekty budú napojené na existujúce inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Spevnené plochy budú prevažne betónové, v miestach parkovacích státí pre osobné vozidlá budú použité zatravnovacie tvárnice. Dažďové vody budú odvádzané pomocou vodozadržných a vsakovacích zariadení pod úroveň terénu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	9077,00 m²
- zastavaná plocha – administratívna budova:	601,00 m²
- zastavaná plocha – stredisko dopravy:	1079,00 m²
- zastavaná plocha – stredisko údržby ihrísk:	398,00 m²
- zastavaná plocha – stredisko údržby zelene:	273,00 m²
- celková zastavaná plocha:	2351,00 m²
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	3553,00 m²
- zeleň na rastlom teréne:	1881,00 m²
- spevnené plochy celkom:	4900,00 m²
- max. počet podlaží PP/NP:	0/3
- počet parkovacích miest/PM:	56

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba je dopravne pripojená na výhľadovú miestnu cestu a následne na miestnu cestu predĺženej Tomášikovej ul. na Račiansku ul., ktorých výstavba je riešená v rámci susedného zámeru stavby „Polyfunkčný komplex Zátíšie“. Súčasťou predmetnej dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 35 stojísk. Stojiská sú riešené na pozemku stavby v celkovom počte 56 PM a sú situované na teréne.

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 12780/1,3; 12780/123-129; 12780/137-151; 12780/153-170 a 12781/4,5,11; 12781/63-105; 12781/120-178; 12781/181-212; 12781/215-218, 225, 226 a 12781/228-230, k. ú. Nové Mesto, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie kód I**
- **ochranné pásmo železničných tratí** (časť územia zo severovýchodnej strany lokality).

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

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná 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 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,

- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy, správy a riadenia medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená trojpodlažnou budovou administratívy a ďalšími prevádzkovými objektami pre údržbu zelene a detských ihrísk (vrátane prislúchajúcich skladov a dielní), čo je možné zaradiť medzi nerušiacu prevádzku služieb slúžiacu širšiemu okoliu.

- 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:	9077,00 m ²		
- zastavaná plocha:	2351,00 m ²	IZP = 0,259	IZP_{max.} = 0,34
- podlažná plocha (NP):	3553,00 m ²	IPP = 0,391	IPP_{max.} = 2,40
- započítateľná zeleň:	1881,00 m ²	KZ = 0,207	KZ_{min.} = 0,20

- Navrhovaná zástavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, 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:	„EKO – podnik verejnoprospešných služieb“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	12780/1,3; 12780/123-129; 12780/137-151; 12780/153-170; 12781/4,5,11; 12781/63-105; 12781/120-178; 12781/181-212; 12781/215-218, 225, 226 a 12781/228-230
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	lokalita ul. Zátiešie

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- riešené územie zasahuje do ochranného pásma železníc, ide o časť komunikácií, parkovacích plôch a zelene. V rámci konania na príslušnom stavebnom úrade je potrebné doložiť stanovisko ŽSR, a.s.;
- stavbu EKO – podnik verejnoprospešných služieb je potrebné koordinovať so susedným zámerom „Polyfunkčný komplex Zátíšie“, na ktorý je naviazaná. Súčasťou realizácie susedného investičného zámeru je vybudovanie predĺženia časti Tomášikovej ul. (Etapa I.), vybudovanie novej obslužnej komunikácie pripojenej na Vajnorskú ul. a vybudovanie inžinierskych sietí;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné napojenie pre potreby výstavby aj samotného užívania stavby je podmienené realizáciou nadradenej dopravnej infraštruktúry – predĺženia Tomášikovej ul. v minimálnom potrebnom profile a rozsahu;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- v riešenom území, v súbehu so železničnou traťou sa nachádza kanalizačný zberač „C“ s DN 2000 mm, ktorý je potrebné rešpektovať, vrátane ochranného pásma;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

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:

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii súčet zastavaných plôch, spevnených plôch a plochy zelene prevyšuje celkovú výmeru záujmového územia.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia 02 a Dopravné napojenie stavby

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia 02 a Dopravné napojenie stavby
Magistrát ODI, UHA, OUI – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor