



**Subcentro s. r. o.
Pri starom letisku
831 07 Bratislava**

**Aquaterm, spol. s. r. o.
Starhradská 10
851 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
04.06.2021 MAGS OUIK 54490/2021-400921 Ing. Martančík/580 22.07.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor	SUBCENTRO s. r. o., Bratislava Aquaterm spol. s. r. o., Bratislava
investičný zámer	NOVÉ DOMINO
žiadosť zo dňa:	04.06.2021, doplnená 08.06.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	 dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška
dátum spracovania dokumentácie:	05/2021

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením rozostavanej stavby, ktorý sa skladá z 5 objektov A-E v rozsahu:

- objekt A – základy, jadro s výtťahovou šachtou a schodiskom po 2.NP, stĺpy na 1.NP
- objekt B a C – základy, jadro s výtťahovou šachtou a schodiskom po 3.NP, železobetónová doska na 2.NP, stĺpy na 3.NP
- objekt D – základy, jadro s výtťahovou šachtou a schodiskom po 2.NP, železobetónová doska na 1.NP, stĺpy na 1.NP
- objekt E – základy, jadro s výtťahovou šachtou a schodiskom po 2.NP, železobetónová doska na 2.NP, stĺpy na 2.NP
- vodovodná, kanalizačná prípojka, káblové rozvody NN a káblové rozvody VN

Projektová dokumentácia rieši zníženie a zmenšenie piatich objektov A, B, C, D a E oproti projektovej dokumentácii z roku 2013 (podľa informácii v PD). Každý z piatich objektov sa zníži o 2NP (zo 7NP na 5NP, zmena výšky atiky z 20,99 m na 15,35 m) a zároveň sa zväčšia odstupové vzdialenosti zo 16,5 m na 22,25m od existujúcich objektov na Jasovskej ulici č. 2-12,

Všetky existujúce časti hmoty, ktoré sú zrealizované a sú navyše voči posudzovanému návrhu budú asanované. Zmena bilancie priestorov v navrhovaných objektoch:

- v každom objekte A-E je na 1.NP navrhnutá občianska vybavenosť,
- v objekte A-C sa znížil počet navrhovaných bytov z 30 (12x3 izbových + 18x2 izbových) na 16 bytových jednotiek (12x2 izbový byt a 4x3 izbový byt).
- v objekte D sa znížil počet navrhovaných priestorov z 29 apartmánov (11x3 izbových + 18x2 izbových) na 16 bytových jednotiek (12x2 izbový byt a 4x3 izbový byt).
- v objekte E je navrhovaných na 2-5.NP 20 kancelárskych jednotiek namiesto pôvodných 28 apartmánov (11x3 izbový + 17x2 izbový).

Celkovo namiesto 147 bytov a apartmánov (projektová dokumentácia 2013) projekt navrhuje 64 bytov, 20 kancelárskych jednotiek a 5 obchodných priestorov.

Projekt preukazuje zníženie počtu stojísk z pôvodného riešenia 134 PM na 99 parkovacích miest. Zmena dopravného riešenia nastala v rámci vytvorenia 4 samostatných vjazdov k objektom. Prístupová cesta bude účelovou.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (**Ing. arch. Juraj Duška, 05/2021, doplnená 08.06.2021 o výkres SO-Komunikácie a spevnené plochy - Ing. Ladislav Benček**):

Riešené územie:	4 677,00 m ²
Zastavaná plocha:	1 527,87 m ²
Podlažná plocha:	6 533,16 m ²
- plocha bývania	4 482,40 m ²
- plocha občianskej vybavenosti	2 050,76 m ²
Plocha zelene:	946,35 m ²
Spevnené plochy:	2 202,78 m ²
Parkoviská:	99 na teréne

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **2464/3, 2464/86, 2464/87, 2466/2, 2466/3, 2466/5, 2468/2** je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

Podmienky funkčného využitia plôch

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód F501**.

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:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	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).

Indexy dosahované navrhovanou zástavbou na pozemok v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	1,40
IZP	0,33
KZ	0,20

Vyhodnotenie podielu funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti:

Bývanie: 68,60%

Občianska vybavenosť a služby: 31,39%

Po posúdení konštatujeme, že navrhovaná stavba 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 dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	NOVÉ DOMINO
na parc. číslo:	2464/3, 2464/86, 2464/87, 2466/2, 2466/3, 2466/5, 2468/2
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Jasovská ulica

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 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 riešenia technickej infraštruktúry:vodné toky a protipovodňová ochrana:

- **Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, ktorá sa netýka vybudovaných inžinierskych sietí, s navrhovaným riešením vodného hospodárstva súhlasíme.**
- Vodné stavby pre stavbu „Polyfunkčné objekty DOMINO Jasovská, obj. SO 07 Vodovodné prípojky a areálový vodovod, SO 08 Kanalizačné prípojky a areálová kanalizácia“ boli povolené rozhodnutím č. OSVS 2013/4504/SOJ/V-4172 zo dňa 10.6.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.6.2013. Vodné stavby v zmysle vodoprávneho povolenia boli vybudované a dodatočná zmena stavby sa ich netýka.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská,
- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 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 protíahlými stojiskami.

- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, 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)
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády
 - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu
 - 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,

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.

Vzhľadom na to, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností pri riešení návrhu úprav rozostavaného súboru objektov DOMINO, realizovaného v rozpore so stavebným povolením,

týmto záväzným stanoviskom sa v zmysle § 140b ods. 3 stavebného zákona nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 44246/21-13582 zo dňa 15.03.2021, ktoré bolo vydané po posúdení dokumentácie návrhu úprav predmetnej rozostavanej stavby z 01/2021.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia - Plošné bilancie, Situácia – Návrh riešenia peších trás,
Schéma podlaží, Rozvinuté pohľady, Schematický rez – typ A
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIČ – archív