



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

METRO Bratislava a.s.
Ing. Matúš Močáry
Muchovo nám. 12
852 71 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS POD 64236/21
-21555/22

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Silvia Brezníková
+421 2 5935 6218

V Bratislave
26. 01. 2022

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, v z. METRO Bratislava a.s., Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	a) Bytový dom Terchovská b) Dotknuté územie bytového domu Terchovská - k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	19. 10. 2021 doplnenie 04.01. 2022; 18.01. 2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	a) The Büro, s.r.o., Tučkova 24a, 602 00 Brno, ČR; zodp. projektant: Ing. et Ing. arch. Ján Vrbka, AA ČKA 4783, SKA 0248HA b) OBERMEYER HELIKA s.r.o., Lamačská cesta 3B, 841 04 Bratislava 4, SK, zodp. projektant: Ing. Vladimír Valent (autorizovaný st. inžinier SKSI 5868)
dátum spracovania dokumentácie:	10/2021; 12/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši zástavbu pozostávajúcu z dvoch projektov – projektu *Bytový dom Terchovská* a projektu *Dotknuté územie bytového domu Terchovská* (deklaruje sa jedno územné konanie, obe dokumentácie sú vzájomne koordinované s jednotnou objektovou skladbou).

Obytný dom pozostáva zo 7 hlavných objemov, situovaných na trojuholníkovom stavebnom pozemku medzi ulicami Terchovská, Galvaniho a Banšelova. Vymedzenie smerom ku Galvaniho ulici vytvára 4-podlažná pozdĺžna budova pavilónu. Ostatné 3-podlažné poschodové objemy sú bodové a vytvárajú štruktúru parkových poloverejných priestorov. Areál bytového domu je voľne priechodný a nadväzuje naň úprava okolitých verejných priestranstiev: Terchovská ulica je upravená do podoby obytnej ulice, Banšelova ulica je lokálne zrekonštruovaná a pozdĺž Galvaniho ulice je riešený nový chodník a cyklotrasa. Pri Banšelovej ulici vznikne nové parkovisko. Všetky stavebné prvky budú doplnené mestskou zeleňou.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



a) Bytový dom Terchovská:

- k.ú. Trnávka, pozemky registra „C“: hlavné stavebné objekty: 17007/46, 17007/47, ostatné plochy, prípojky a inž. objekty: 17014/2, 17016/1, 14472/1, 14472/53, 22247/9 (hranica projektu je v situačných výkresoch vymedzená červenou prerušovanou čiarou; za touto čiarou je projekt rozšírený o objekty prípojok)

Projekt Bytový dom...: rieši obytný dom s 8 objektmi (2 spojené pozdĺžne pavlačové, 6 bodových pavlačových), **celkovo s 85 bytmi** a priestormi občianskej vybavenosti. Objekty sú prepojené v podzemnej úrovni hromadnou garážou s 88 stojiskami; 11 stojisk sa rieši na teréne. V rámci projektu sa navrhujú nové chodníky a spevnené plochy, ktoré budú prepojené na sieť jestvujúcich chodníkov.

b) Dotknuté územie BD Terchovská:

- k.ú. Trnávka, pozemky registra „C“: 17007/47, 17007/46, 17014/2, 17016/1, 22247/9, 14472/11, 14472/1, 14472/53, 14472/43, 17019/1, 17015/81 (projektová oblasť sa nachádza v situačných výkresoch medzi červenou a modrou prerušovanou čiarou; zahŕňa všetky preložky v oboch projektových oblastiach)

Projekt Dotknuté územie...: rieši úpravu okolitých verejných priestorov, konkr. úpravu Terchovskej ul. (s upokojením dopravy a prednosťou chodcov), rekonštrukciu Banšelovej ul. (s chodníkmi a parkovacími pruhmi po stranách), úpravu chodníka a výstavbu cyklotrasy pozdĺž Galvaniho ul., úpravu zastávky MHD, úpravu smerových polomerov križovatky Galvaniho – Banšelova s doplnením cyklopriechodov (a tým súvisiacu úpravu riadenia križovatky) a reorganizáciu parkoviska na Banšelovej ul.. Uvedené riešia stavebné objekty SO 501 až SO 513 a PS 102 (popis v zmysle DUR). V rámci tohto projektu sa umiestňuje ďalších 38 povrchových stojísk.

Statická doprava (zhrnutie): V DUR sa deklaruje celkový počet umiestňovaných stojísk – 137; z toho v garáži sa umiestňuje 88 stojísk a zbytok na teréne – pri Terchovskej ul. ako pozdĺžne stojiská, pri Banšelovej ako pozdĺžne stojiská a na reorganizovanom parkovisku. Nároky statickej dopravy (vyčíslené v zmysle STN 736110) sa pokrývajú s rezervou 12 stojísk.

Dopravné pripojenie podzemnej garáže sa rieši z Banšelovej ul..

Pre úplnosť uvádzame: S ohľadom na objem statickej dopravy navrhovanej zástavby sme netrvali na spracovaní dopravno-kapacitného posúdenia.

Protipovodňová ochrana (zhrnutie): Odkanalizovanie záujmového územia je v DUR riešené delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch komunikácii /Terchovská ul., budú predčistené v ORL1, a následne odvedené do vsakovacieho zariadenia VZ1. Dažďové vody zo spevnených plôch komunikácii a parkovísk /Banšelova ul., budú predčistené v ORL2, a následne odvedené do vsakovacieho zariadenia VZ2. Vsakovacie zariadenia sú nadimenzované na 50-ročný kritický privalový dážď. Nad vsakovacím zariadením "VZ2 a VZ3" bude vybudovaná povrchová retenčná nádrž pre pokrytie objemu do úrovne 100-ročného kritického privalového dažďa. Táto nádrž bude mať charakter terénnej depresie hĺbky 15 cm na pôdorysnej ploche zodpovedajúcej pôdorysnej ploche vsaku.

Zrážkové vody zo striech navrhovaných objektov budú samostatnou dažďovou kanalizáciou odvedené do 2 vsakovacích objektov VSB1 a VSB2. Pri výpočtoch množstva zrážkových vôd bol použitý 20-ročný, 15-minútový dážď. Všetky vsaky budú umiestnené na pozemku stavebníka.



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

• <i>Celková stavebná kapacita:</i>	
- počet bytov/ obyvateľov:	85/ 299
- počet parkovacích miest:	137
- počet komerčných jednotiek:	2
- počet komunitných priestorov:	1
- počet spoločných strešných terás:	1
• <i>Plošná a priestorová bilancia:</i>	
<i>a) BD Terchovská:</i>	
- obostavaný nadzemný vykurovaný priestor:	18 410 m³
- obostavaný priestor podzemnej časti:	11 069 m³
- hrubá podlahová plocha/„HPP“, podzemná:	3 256 m²
- HPP vykurovaných priestorov nad zemou:	5 630 m²
- HPP pivničných skladov nad zemou:	108 m²
- HPP pavlačí:	789 m²
- HPP, nadzemná bez balkónov:	3 256 m²
- HPP balkónov:	533 m²
- HPP, nadzemná vrátane balkónov:	7 080 m²
- počet parkovacích miest:	99 (88 garáž, 11 povrch)
- čistá podlahová plocha /"ČPP", bytov (bez balkónov a terás):	4 083 m²
- ČPP komerčných a komunitných priestorov:	357 m²
- ČPP nebytových priestorov (vrátane komercií, komunit. priestorov, pivnič. skladov a garáží):	3 083 m²
- podiel vlastníctva bytov: $4\ 083 / (4\ 083 + 3\ 083) = 0,57$	
- podiel vlastníctva nebytových priestorov: $3\ 083 / (4\ 083 + 3\ 083) = 0,43$	
<i>bilancie plôch pre územie projektu bytového domu:</i>	
- zastavaná plocha:	2 166,4 m²
- komunikácia:	140,9 m²
- parkovacie miesta:	161,1 m²
- pešie a spevnené plochy:	1 326,4 m²
- zeleň na konštrukcii (nad 0,5 m):	790,1 m²
- zeleň rastlá:	893,7 m²
- spolu:	5 478,6 m²
<i>b) Dotknuté územie BD Terchovská:</i>	
- počet PM:	38
- komunikácia:	1 962,2 m²
- parkovacie miesto:	509,8 m²
- pešie a spevnené plochy:	1 039,7 m²
- zeleň rastlá:	1 222,9 m²



Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“):

A. Funkčné využitie územia

a) BD Terchovská:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky ÚPN stanovuje:

- OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** (pozemky parc. č. 17007/46 a 17007/47 – umiestňuje sa BD)

b) Dotknuté územie BD Terchovská:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky ÚPN stanovuje:

- OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** (kontaktné územie pozemkov BD zo Z-strany, +komunikácia Terchovská)
- OBYTNÉ ÚZEMIA: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie** (kontaktné územie pozemkov BD z J-strany)
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie** (kontaktné územie pozemkov BD z V-strany/Galvaniho ul.)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha** (komunikácia Banšelova)

Málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102:

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do štyroch nadzemných podlaží 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101:

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



zelené, 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.

Ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130:

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha, t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami.

Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia. výtvarné umelecké diela.

B. Intenzita využitia územia

Záujmové pozemky (*BD Terchovská + Dotknuté územie BD Terchovská*) sú súčasťou územia, ktoré je v ÚPN definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a **novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení**.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné:

- **vo vnútornom meste**, kde 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 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).

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



zataženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť/ÚPN, časť C-kap. C.2.2.2.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

• **z hľadiska funkčného využitia územia:**

a) *Bytový dom Terchovská*

- pozemky parc. č. 17007/46 a 17007/47, na ktorých je umiestnený posudzovaný bytový dom (+ navrhovaná komunikácia, navrhovaná pešie a spevnené plochy, parkovacie miesto, zeleň na konštrukciách, zeleň na teréne), sú súčasťou územia so stanoveným funkčným využitím:

- o málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

V území **je prípustné** umiestňovať „*bytové domy do 4 NP, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia*“ (ÚPN-časť C, tab. C.2.102: ... *regulácia splnená*)

- riešené územie BD Terchovská (kontaktné plochy pozemov parc. č. 17007/46 a 17007/47), t.j. ostatné plochy, na ktorých sa upravujú len verejné priestranstvá slúžiace okolitej zástavbe, sú súčasťou územia so stanoveným funkčným využitím:

- o málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 ... *regulácia splnená*

b) *Dotknuté územie Bytového domu Terchovská* (objekty prípojok)

- záujmové pozemky sú súčasťou územia so stanoveným funkčným využitím:

- o málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102
- o viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101
- o ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130
- o námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha

Záver: Z hľadiska funkčného využitia územia konštatujeme, že umiestnenie navrhovaného Bytového domu Terchovská a objektov prípojok v Dotknutom území BD **spĺňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti ÚPN pre dotknuté funkčné plochy č. 102, č. 101, č. 1130 a biele plochy.

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

- konštatujeme, že záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodobňoval reguláciu zástavby;
- vyhodnotenie koeficientov využitia územia *pre stavebné pozemky parc. č. 17007/46 a 17007/47* - číslo funkcie 102, na ktorých sa umiestňuje bytový dom:

	plošné bilancie	intenzita využitia
- celková výmera pozemkov podľa LV:	5 365,0 m²	
- zastavaná plocha:	2 166,4 m²	IZP = 0,40
- podlažná plocha (NP)::	6 816,1 m²	IPP = 1,27
- zeleň:		
o na teréne:	675,1 m²	
o nad podzemnými konštrukciami nad 0,5 m:	746,1 m²	
o započítateľná zeleň:	898,9 m²	KZ = 0,17
- spevnené plochy:		
o komunikácia:	129,2 m²	
o pešie a spevnené plochy:	1 382,9 m²	



- vyhodnotenie intenzity využitia územia dotknutej funkčnej plochy číslo 102/„FP“ (ako celku, s prevládajúcim podielom individuálnej zástavby rodinných domov) - súčasný stav; a dvoch vybraných častí územia dotknutej FP/špecifických území (funkciou a štruktúrou zástavby) - súčasný stav: územie č. 1.) vymedzené ulicami Rožňavská – Za tehelňou – Štiavnická, a územie č. 2.) vymedzené ulicami Rožňavská – Rádiová:

	intenzita využitia - FP č. 102	intenzita využitia - územie č. 1.)	intenzita využitia - územie č. 2.)
- výmera:	33 854 m ²	853,5 m ²	1 348,3 m ²
- zastavaná plocha:	6 766 m ² ... IZP = 0,20	IZP = 0,52	IZP = 0,25
- podlažná plocha (NP):	12 714 m ² IPP = 0,38	IPP = 1,96	IPP = 1,52
- započítateľná zeleň:	19 754 m ² ... KZ = 0,58	KZ = 0,16	KZ = 0

Záujmové územie, situované v okrajovej polohe funkčnej plochy číslo 102 - vymedzenej ulicami Galvaniho – Rožňavská – Rádiová – Banšelova, v kontakte s významnou mestskou komunikáciou Galvaniho a s funkčnou plochou viacpodlažná zástavba obytného územia č. 101, predstavuje potenciál pre umiestnenie málopodlažných bytových domov ako prechodovej formy zástavby.

Urbanisticko-architektonické riešenie stavby rešpektuje charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby v dotknutom stabilizovanom území/ÚPN, časť C-kap. C.2.2.2..

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia pozemku parc. č. 17007/46 a 17007/47: index podlažných plôch/IPP= 1,27; index zastavaných plôch/IZP= 0,40 a koeficient zelene/KZ= 0,17, korešpondujú so súčasnou mierou využitia územia vybraných častí dotknutej funkčnej plochy, t.j. špecifických území, deklarovanou v predloženej dokumentácii.

Z hľadiska zásad a regulatívov umiestnenia bývania stanovenými v záväznej časti ÚPN, časť C-kap. C.3., je návrh umiestnenia bývania v záujmovej lokalite (ul. Terchovská – Banšelova – Galvaniho), v súlade so základnými kritériami umiestňovania novej výstavby bytov na území mesta/kap. C.3.1.2., konkrétne cit.: „lokalizácia v rámci zastavaných území – využitie potenciálu stabilizovaných území mesta; lokalizácia menších lokalít v dotyku s jestvujúcim obytným územím – kde je možnosť využívania dobudovania komplexného vybavenia územia“; smerovanie rozvoja bývania do území s rezervami kapacít MHD; prednostný rozvoj území s možnosťou obsluhy kapacitnou hromadnou dopravou (príp. potenciálom pre jej vybudovanie)“.

Z hľadiska zásad a regulatívov novej bytovej výstavby v stabilizovaných územiach/kap. C.3.2., návrh umiestnenia bývania v záujmovej lokalite spĺňa reguláciu, cit.: „umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území“.

Záver: Posudzovaná novostavba bytového domu na Terchovskej ulici v k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia stabilizovaného územia stanovenú v záväznej časti ÚPN.



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:	a) Bytový dom Terchovská b) Dotknuté územie bytového domu Terchovská
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	a) 17007/46, 17007/47, 17014/2, 17016/1, 14472/1, 14472/53, 22247/9 b) 17007/47, 17007/46, 17014/2, 17016/1, 22247/9, 14472/11, 14472/1, 14472/53, 14472/43, 17019/1, 17015/81
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	lokalita vymedzená ulicami Terchovská – Banšelova – Galvaniho

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:

S umiestnením zástavby pozostávajúcej z projektu Bytový dom Terchovská a projektu Dotknutého územia BD Terchovská **súhlasíme** s nasledovnými podmienkami:

- žiadame stavebne upraviť miesto pripájania výjazdu zo zastávky MHD do pravého jazdného pruhu Galvaniho ul., tzn. eliminovať/zaobliť súčasné „ostré“ nárožie na úkor zelene (posun obrubníku o cca. 0,5 m v najnepriaznivejšom bode). Účelom je umožnenie bezproblémového/plynulejšieho výjazdu autobusov zo zastávky.
- prícestnú zeleň nachádzajúcu sa na ploche medzi priechodom pre chodcov (cez odbočovací pruh vpravo z Rožňavskej do Galvaniho ul.) a nástupišťom zastávky MHD na Galvaniho ul. žiadame nahradiť chodníkom. Nástupište zastávky sa týmto spôsobom predĺži a umožní sa tak zastavenie dvoch kĺbových autobusov v zastávke za sebou.
- stavbou dotknutú zástavku MHD na Galvaniho ul. (SO 512) žiadame riešiť nielen podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy;



- existujúci prístrešok požadujeme pri opätovnom osadení osadiť optimálne vo vzdialenosti 4 m od označníka. Rovnako tak je potrebné myslieť aj na správne umiestnenie prístreška pre cestujúcich v prípade umiestnenia cyklotrasy za zadnou stenou prístreška.
- žiadame, aby dočasné odstránenie prístreška, jeho dočasné uskladnenie a opätovné osadenie (s plnohodnotnými bočnými stenami príp. aj citylightom v bočnej stene) spolu s technickými špecifikáciami potrebnými pre osadenie prístreška boli prerokované s vlastníkom prístreška spoločnosťou J.C. Decaux Slovakia s.r.o.;
- nástupište zastávky žiadame realizovať so zvýšenou nástupnou hranou 200 mm nad úroveň príľahlej vozovky a s použitím zaoblenej hrany obrubníka voči pneumatikám dopravných prostriedkov, tzv. Kasselský obrubník;
- v záujme zvýšenia komfortu na zastávke MHD, ktorú budú využívať aj budúci obyvatelia predmetného projektu, odporúčame riešiť obstaranie a umiestnenie elektronickej informačnej tabule, ktorá zobrazuje aktuálne odchody spojov MHD z danej zastávky, pričom súčasťou takejto tabule býva aj kamerový systém;
- rozmiestnenie jednotlivých prvkov dopravno-prevádzkovej a informačnej infraštruktúry, ako aj ostatné pevné prekážky nachádzajúce sa na nástupnej ploche požadujeme zakresliť v rámci ďalšieho stupňa PD;
- riešenie cyklotrasy na strane Krajnej ul. žiadame doplniť o „zárodky“/úseky jej budúceho vedenia pozdĺž Galvaniho ul.. Úseky žiadame doplniť v rozsahu plánovanej stavebnej úpravy križovatky na tejto strane, a to v oboch smeroch - tak smerom ku Rožňavskej ul. ako aj smerom k Ivanskej ceste. V riešení žiadame dodržať poradie usporiadania od Galvaniho ul.: komunikácia –cyklotrasa – chodník.
- žiadame spracovať materiál „Podmienky riadenia CDS“ križovatky č. 386 Galvaniho – Banšelova. S návrhom semidynamického riadenia križovatky s preferenciou autobusov pravidelnej verejnej dopravy a s koordináciou s križovatkou č. 308 Rožňavská - Galvaniho súhlasíme; chodcom a cyklistom musí byť umožnené prejsť cez celé ramená križovatky naraz bez potreby čakania na signál voľno na stredovom ostrovčeku (s využitím postupnej signalizácie na priechodoch). Podmienky riadenia žiadame zaslať na vyjadrenie na oddelenie dopravného inžinierstva magistrátu.
- vyvolávacie detektory (magnetometre) pre motorové vozidlá (pred stopčiarou) žiadame osadiť zdvojene (1 primárny a 1 záložný);
- návěstidlá pre chodcov v stredovom ostrovčeku na priechode cez Galvaniho ul. žiadame doplniť o signály časového odpočtu;
- dopravné značenie a dopravné zariadenie žiadame navrhovať podľa Vyhlášky č. 30/2020 o dopravnom značení a podľa vzorových listov VL 6.1 až VL 6.4.;
- dopravnú situáciu žiadame v ďalšom stupni doplniť o kóty;
- aj napriek tomu, že je pre oba projekty – projekt Bytový dom Terchovská a projekt Dotknuté územie bytového domu Terchovská - deklarované jedno územné konanie, očakávame zrealizovanie projektu dotknutého územia ku kolaudácii projektu bytového domu.



Upozorňujeme:

Celomestská koncepcia dopravy navrhnutá v ÚPN hl. m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, uvažuje so stavbou vonkajšieho dopravného polokruhu Galvaniho ul. – Lamač (riešenie prevzaté z „Dopravno - urbanistickej štúdie Vonkajší polokruh Galvaniho ul. – Lamač“, sprac. PUDOS PLUS s.r.o. v roku 2001). Súčasťou VDP je prestavba súčasných kľúčových križovatiek, vrátane s Rožňavskou ul., na mimoúrovňové.

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia a tvorby verejných priestorov:

- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame rampu do podzemnej garáže prestrešiť vegetačnou strechou - rampa je umiestnená tesne pod oknami bytového domu SO 001 B6;
- v rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach vyčleniť priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov - ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- 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;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame 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 - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;

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 v riešenom území za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska technickej infraštruktúry/protipovodňová ochrana:

- s predloženým riešením odvádzania zrážkových vôd na úrovni DUR súhlasíme; nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;

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:

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 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,



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

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 (s dátumom vypracovania 22.12. 2021): Situácia plôch /C 3004; Dopravná situácia/C 3007; č. E.2 Pôdorys 1.NP/E 3401; č. E.7 Rezy /E 3601

Co: MČ Bratislava-Ružinov + potvrdené výkresy (s dátumom vypracovania 22.12. 2021): Situácia plôch/C 3004; Dopravná situácia/C 3007; č. E.2 Pôdorys 1.NP/E 3401; č. E.7 Rezy/E 3601

Magistrát – ODI, HA, RTI, OUI/archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.

Primátor