



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3**  
*Oddelenie územného rozvoja a životného prostredia*

**Ministerstvo životného prostredia**  
**Slovenskej republiky**  
Sekcia posudzovania vplyvov na životné  
prostredie / Oddelenie posudzovania  
vplyvov na životné prostredie  
Nám. Ľudovíta Štúra 1  
812 35 Bratislava

**Váš list číslo/zo dňa**  
8305/2023-11.1.1/jo  
19761/2023  
19763/2023-int.

**Naša značka**  
13032/5049/2023/ÚRaŽP/GUNI

**Vybavuje/☎/@**  
In. arch. Ildikó Gunárová  
02/49253318/ildiko.gunarova@banm.sk

**Bratislava**  
12.04.2023

Vec

**Parkovací dom (SO-101) – stanovisko k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti**

Listom č. 8305/2023-11.1.1/jo 19761/2023 19763/2023-inz., zo dňa 30.03.2023 (doručeným dňa 31.03.2023) ste v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní“) predložili na mestskú časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ Nové Mesto“) oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „**Parkovací dom (SO-101)**“ a upovedomenie o začatí správneho konania vo veci zisťovacieho konania podľa § 29 zákona o posudzovaní v súlade s § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“).

Navrhovateľom je EURO INVEST II. spol. s r. o, Tomášikova 50/E, 831 04 Bratislava – m. č. Nové Mesto, IČO: 51 136 252, v zastúpení spoločnosti a-live s. r. o., Panenská 7, 811 03 Bratislava – m. č. Staré Mesto, IČO: 51 018 942 (ďalej len „navrhovateľ“).

Dotknuté pozemky: Zmena navrhovanej činnosti je situovaná v zastavanom území mesta Bratislava v katastrálnom území Bratislava-Nové Mesto, na pozemkoch reg. C-KN s parc. č. 15111/113, /114, /117, /120, /121, /123, /326, /422, 423, 408.

**Súčasný stav/Umiestnenie stavby:**

Zmena navrhovanej činnosti je situovaná na území Bratislavského kraja, v okrese Bratislava III, v k. ú. Nové Mesto, v urbanizovanom území mesta Bratislava, na Tomášikovej ulici. Navrhovaná stavba bude umiestnená na ploche riešeného územia o rozlohe 10 572,0 m<sup>2</sup>.

V susedstve riešeného areálu navrhovanej zmeny v severnom a severovýchodnom smere sa nachádza železničné koľajisko stanice Bratislava - Nové Mesto, ktoré je od plochy oddelené pásom drevinovej zelene, z juhovýchodnej strany sa za miestnou komunikáciou nachádza objekt obchodného domu Fresh Market (ďalej „OD Fresh Market“), južne sa nachádza objekt Klientskeho centra Okresného úradu Bratislava a obchodného domu Yeme (ďalej „OD Yeme“) a priľahlých parkovacích plôch, z juhozápadnej strany je situovaný objekt Slovenskej sporiteľne a zo severozápadnej strany sú za miestnou komunikáciou lokalizované polyfunkčné objekty komplexu Koloseo. Z uvedeného vyplýva, že plocha riešeného územia navrhovanej zmeny sa nachádza v území intenzívne využívanom pre potreby obchodu, služieb a administratívy.

*Tento dokument bol podpísaný elektronicky*

☎/fax  
02 / 49 253 512  
02 / 45 529 459

Bankové spojenie  
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu  
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO  
603317

Stránkové dni  
Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00  
Streda 8 - 12,00 13 – 17,00

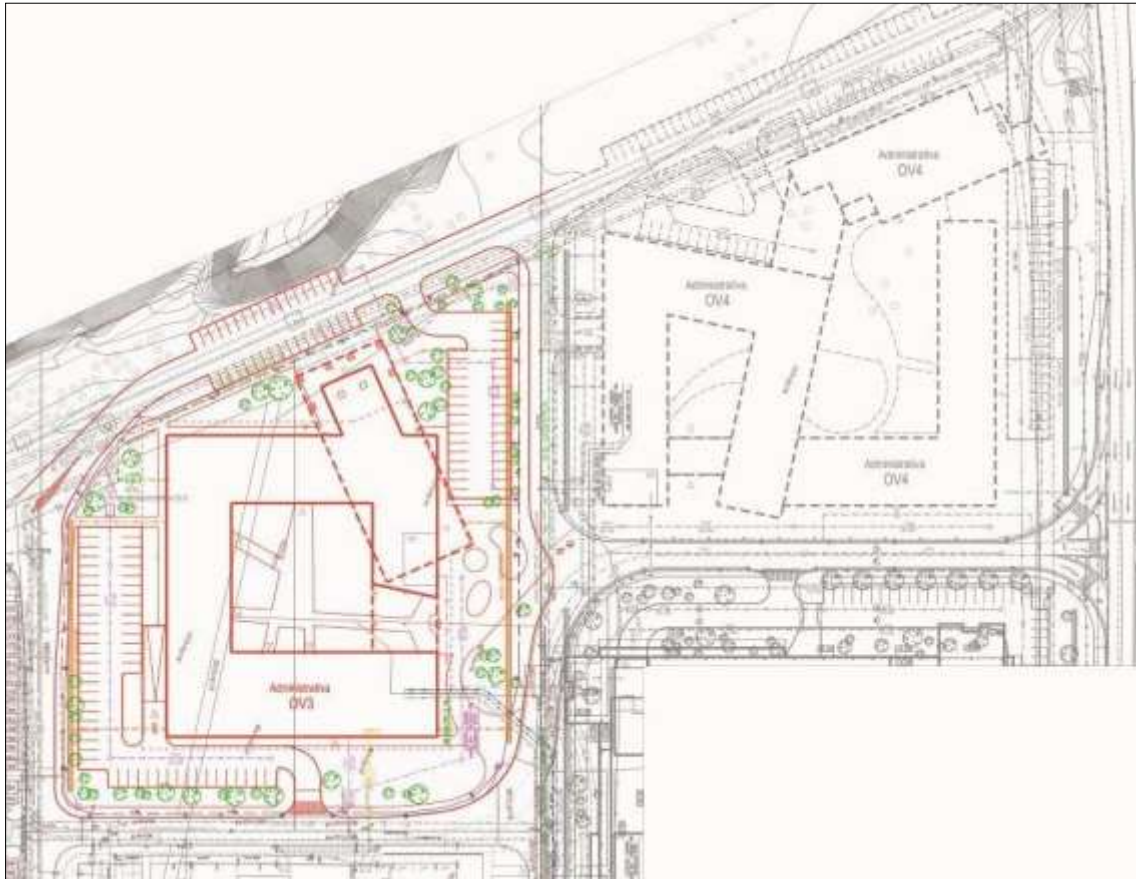
e-mail: [podatelna@banm.sk](mailto:podatelna@banm.sk)  
[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

DIČ  
2020887385

Pôvodný zámer: „Zóna Rožňavská/ Tomášikova ulica – územné a regulačné celky občianskej vybavenosti OV/3 a OV/4 Administratívne budovy - Bratislava – Nové Mesto“ (03/2008)“

Účelom pôvodne navrhovaného zámeru bolo vybudovať v územných a regulačných celkoch OV/3 a OV/4 objekty vyššej občianskej vybavenosti, administratívne budovy (obchody a administratíva) a súvisiacu dopravnú a technickú infraštruktúru, viď. nasledovný obrázok. Pôvodný polyfunkčný blok OV/3 pozostával z 10-podlažnej podnože, na ktorej bol uhlopriečkovite v južnom rohu objektu navrhovaný výškový obdĺžnikový 25 podlažný objekt. Pod celou zastavanou plochou bloku OV/3 boli navrhované 4 suterénne podlažia s kapacitou 898 garážových stojísk. Pôvodný blok OV/4 predstavoval súbor polyfunkčných objektov, vytvárajúcich átriové bloky. Severný blok v pôdorysnom tvare „U“ a južný blok v pôdorysnom tvare „L“ boli riešené ako 10podlažné objekty a 11. NP boli navrhované ako ustúpené. Východný blok pôdorysne riešený ako obdĺžnik, pozostával z 23-26 NP. Pod celou zastavanou plochou územného a regulačného celku OV/4 boli navrhované 4 suterénne podlažia, v ktorých bolo navrhovaných 1 057 garážových parkovacích miest. Posudzovanie vplyvov na životné prostredie bolo ukončené Záverečným stanoviskom, ktoré bolo vydané MŽP SR dňa 05.01.2009 pod č. 6498/2008-3.4/ak.

Obr.: Pôvodný návrh zástavby v bloku OV/3 (zámer EIA, 03/2008)



(Zdroj:www.enviroportal.sk)

Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti: Administratívna budova OV/3, OV/4, Rožňavská – Tomášikova ul., Bratislava (03/2010)

Zmena navrhovanej činnosti navrhovala v regulačných celkoch OV 3 a OV/4 zníženie kapacity statickej dopravy v garážach z 1 955 stojísk na 1 420 stojísk a na parkoviskách v exteriéri z 210 stojísk na 106 stojísk. V rámci bloku OV/3 bol navrhovaný administratívny objekt v kompozícii dvoch hmôt na spoločnej podnoži s úrovňou 8.NP a hmoty s 20.NP. Na prizemí objektu a prvom poschodí boli navrhované obchodné prevádzky a služby, na ostatných podlažiach boli navrhované administratívne priestory. Suterény boli tvorené 3 podzemnými podlažiami, v ktorých mali byť umiestnené priestory pre statickú dopravu, technickú infraštruktúru, sklady. V rámci bloku OV/4 bola navrhovaná administratívna budova so suterénnymi priestormi s tromi podlažiami, v ktorých boli navrhované priestory pre

*Tento dokument bol podpísaný elektronicky*

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	
<a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>			2020887385	

statickú dopravu, technickú infraštruktúru, sklady a pod. Proces posudzovania vplyvov bol ukončený rozhodnutím MŽP SR (č. 6842/2010-3.4/ak zo dňa 14.5.2010).

Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti: „Fresh Market a administratívna budova, Rožňavská ul. Bratislava“, (03/2015)

Zmena navrhovanej činnosti sa týkala len regulačného celku OV/4. Predmetom zmeny bol v regulačnom celku OV/4 návrh 2 stavebných objektov: Fresh Market a administratívna budova. Proces posudzovania zmeny (03/2015) bol ukončený rozhodnutím MŽP SR pod č. 4789/2015-3.4/ak, zo dňa 19.5.2015. Regulačný celok OV/3 ostal bez zmeny oproti rozhodnutiu MŽP SR (č. 6842/2010-3.4/ak zo dňa 14.5.2010).

Aktuálne posudzovaná zmena navrhovanej činnosti: „Parkovací dom (SO-101)“

V polohe regulačného celku OV/3 navrhovateľ predkladá nové urbanisticko-architektonické riešenie zástavby s cieľom optimalizácie a koordinácie parkingu, stavebno-technického a funkčného riešenia stavby, pričom oproti pôvodne posudzovanému zámeru (03/2008) a jeho zmene (03/2010) dochádza v regulačnom celku OV/3 k zmene navrhovanej činnosti, výraznému zníženiu podlahových plôch a parkovacích miest, čo si vyžaduje aj čiastočné úpravy a zmeny v už vydaných rozhodnutiach, ako aj v dokumentácii EIA. Zmena navrhovanej činnosti sa nedotýka regulačného celku OV/4.

Predmetom predloženého projektu je v rámci riešeného územia, v regulačnom celku OV/3 vytvoriť 400 parkovacích miest pre osobné vozidlá, z toho 260 stojísk bude umiestnených v podzemnej parkovacej garáži s 2 podzemnými podlažiami, 54 stojísk na streche parkovacieho domu (na úrovni terénu) a 86 stojísk bude situovaných na teréne v areáli stavby.

Parkovací dom sa navrhuje na ploche priľahlej k existujúcemu objektu Slovenskej sporiteľne. Na tejto ploche v súčasnosti v pracovných dňoch parkuje v priemere cca 350 vozidiel zamestnancov Slovenskej sporiteľne, jedná sa o nekoordinované parkovanie. Plocha regulačného celku OV/3 je jediným miestom v okolí, kde je možné riešiť koordináciu a optimalizáciu parkovania v danom území. Realizáciou navrhovanej zmeny dôjde k odstráneniu existujúceho povrchového parkoviska so štrkovým povrchom a jeho nahradeniu novým podzemným parkovacím domom s parkovo upraveným povrchom so zelenými plochami.

Navrhovaný parkovací dom bude mať jedno nadzemné podlažie (objekty vjazdu a výjazdu z podzemnej garáže) a dve podzemné podlažia. Parkovací dom bude dopravne napojený vjazdom a výjazdom na severnom okraji riešeného územia z Tomášikovej ulice a tiež vjazdom a výjazdom z cestnej komunikácie na južnej hranici riešeného územia za jestvujúcim objektom OD Fresh Market.

Navrhovateľ prichádza s novým urbanisticko-architektonickým a funkčným riešením dotknutého pozemku, ktoré výrazne prínosnejšie reflektuje na potreby územia v porovnaní s pôvodne navrhovanými riešeniami zástavby v regulačnom celku OV/3. Nové urbanisticko-architektonické a funkčné riešenie oproti súčasnému stavu zvýši vybavenosť územia o nové parkovacie plochy formou moderného podzemného parkovacieho domu spĺňajúceho štandardy pre tento druh stavby. Na povrchu bude tak umiestnená len menšia časť parkovacích miest zabezpečených proti prenikaniu ropných látok do podlažia a budú tiež doplnené o plochy udržiavanej zelene. Porovnanie plošných bilancií a parkovacích kapacít zmeny navrhovanej činnosti (Parkovací dom SO-101) s bilanciami pôvodného zámeru (03/2008) a jeho zmien (03/2010, 03/2015) je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Zóna Rožňavská/ Tomášikova ulica – územné a regulačné celky občianskej vybavenosti OV/3 a OV/4 Administratívne budovy - Bratislava –Nové Mesto (pôvodný zámer EIA – 03/2008)			Administratívna budova OV/3, OV/4, Rožňavská – Tomášikova ul.,Bratislava (zmena – 03/2010)			Fresh Market a administratívna budova, Rožňavská ul.Bratislava (zmena – 03/2015)	Parkovací dom SO-101 (zmena – 03/2023)
	OV/3	OV/4	SPOLU	OV/3	OV/4	SPOLU	OV/4	OV/3
Plocha riešeného územia (m <sup>2</sup> )	16 560	17 497	34 057	16 560	17 497	34 057	17 497	<b>10 572</b>
Zastavaná plocha celkom (m <sup>2</sup> )	3 958,3	5 154,7	9 113	x	x	x	x	<b>3 956</b>
Zastavaná plocha nadzem-	x	x	x	x	x	x	x	<b>54</b>

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax 02 / 49 253 512 02 / 45 529 459	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317	Stránkové dni Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00 Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a> www.banm.sk			DIČ 2020887385	

ným objektom (m <sup>2</sup> )								
Zastavaná plocha podzemným objektom (m <sup>2</sup> )	x	x	x	x	x	x	x	<b>3 902</b>
Podlahová (úžitková) plocha (m <sup>2</sup> )	89 500	89 500	179 000	x	x	115 030	25 530	<b>7 072,2</b>
Parkovacie miesta - SPOLU	1 023	1 142	2 165	x	x	1 526	592	<b>400</b>
Parkovacie miesta - terén	125	85	210	x	x	106	289	<b>86</b>
Parkovacie miesta - garáž	898	1 057	1 955	x	x	1 420	303	<b>314</b>
Plochy zelene (m <sup>2</sup> )	5 005,26	5 293,6	10 298,86	4 055,0	10 440,0	14 495,0	6 601	<b>4 820*</b>
Spevnené plochy (m <sup>2</sup> )	7 072,42	6 548,8	13 621,22	5 962,0	7 769,0	13 731,0	x	<b>2 606,8</b>

### Dopravné riešenie:

Zmena navrhovanej činnosti bude využívať vybudovaný dopravný skelet lokality a nevyžaduje budovanie nových prístupových komunikácií. Pripojenie na príľahlú dopravnú infraštruktúru bude realizované z Tomášikovej ulice cez riadenú križovatku pri komplexe Koloseo, ďalej z Tomášikovej neriadeným pravo-pravým odbočením pri centrále Slovenskej sporiteľne a z Rožňavskej ul. cez riadenú križovatku pri OD Fresh Market (bez ľavej odbočky z územia na Rožňavskú). Cez spomínané križovatky sa doprava ďalej distribuuje do územia prostredníctvom siete miestnych komunikácií až k navrhovanému parkovaciemu domu. Oba vjazdy sú navrhované ako obojsmerné so základnou šírkou jazdných pruhov 2 x 3 m. Na oboch vjazdoch je navrhovaný závorový systém s kontrolovaným prejazdom na vjazde i výjazde.

Objekt „SO 101 Parkovací dom“ bude pozostávať z dvoch častí – vonkajšie parkovisko a samotný parkovací dom. Oba vjazdy z miestnych komunikácií ústia na vonkajšie parkovisko s kolmým radením na jeho oboch koncoch. Na oboch koncoch strechy sú navrhované jednoruhové jednosmerné kruhové rampy pre prejazd do podzemných podlaží.

V rámci zmeny navrhovanej činnosti sa počíta s prípravou infraštruktúry pre nabíjanie elektromobilov. Realizáciou navrhovanej zmeny dôjde k odstráneniu provizórneho povrchového parkoviska a k zvýšeniu celkovej hodnoty lokality.

V rámci navrhovaného parkovacieho domu je navrhovaných spolu 400 parkovacích stojísk, z toho 260 stojísk bude umiestnených v podzemnej parkovacej garáži s 2.NP, 54 stojísk na streche parkovacieho domu (na úrovni terénu) a 86 stojísk bude situovaných na teréne v areáli stavby.

Stavbou navrhovaného parkovacieho domu sa zrušia existujúce vjazdy na dočasné štrkové parkovisko a aj časť miest na pôvodnom parkovisku. Preto sa v predstihu, pred začatím stavby PD vybuduje dočasný vjazd na štrkovú plochu z príľahlej okružnej križovatky. Na jestvujúcej štrkovej ploche naďalej zostane počas celej doby výstavby navrhovaného parkovacieho domu 255 miest.

Chýbajúce dočasné miesta sa získajú rozšírením existujúcej štrkovej plochy smerom ku ceste popri Koloseu, na pozemku Slovenskej sporiteľne, kde sa vytvorí 98 dočasných miest. Spolu bude počas stavby navrhovaného parkovacieho domu aj naďalej k dispozícii 255 + 98 = 353 dočasných parkovacích miest.

Návrh riešenia peších a cyklistov : na povrchu bude pohyb chodcov popri parkovacích objektoch riešený po samostatných chodníkoch oddelených od parkoviska obrubníkom. Pozdĺž oboch navrhovaných vjazdov budú vnútorné chodníky napojené na verejnú sieť chodníkov. Šírka chodníkov bude 2 – 3 m. Bezbariérové úpravy sú navrhnuté v zmysle platnej legislatívy. Súčasťou exteriérových úprav je aj umiestnenie stojanov pre bicykle. Stojany na bicykle budú sústredené do zostáv, ktoré vytvárajú zastrešené parkovisko pre bicykle.

Nároky na dopravu počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti: stavba parkovacieho domu a jeho príslušenstva bude prebiehať na existujúcich nezastavaných plochách, preto budú obmedzenia v doprave len minimálne. Počas stavebných prác pre pohyb stavebných mechanizmov a stavebnej techniky bude využívaná v riešenom území zmeny už vybudovaná dopravná infraštruktúra. Počas realizácie zemných a stavebných prác nebude na dotknutých komunikáciách skladovaný stavebný materiál ani zemina z výkopov. Prípadné znečistenie a poškodenie komunikácií bude neodkladne odstránené.

V rámci zmeny navrhovanej činnosti počas stavebných prác budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s prislúchajúcimi predpismi a STN.

Mestská hromadná doprava: zmena navrhovanej činnosti rešpektuje existujúce trasy MHD a nie je s nimi v kolízii. V rámci zmeny navrhovanej činnosti budú chodníky pre peších prepojené na existujúce pešie trasy v príľahlom okolí s dostupnosťou na MHD.

*Tento dokument bol podpísaný elektronicky*

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Po preštudovaní podkladov MČ Bratislava – Nové mesto konštatuje nasledovné:

**Posúdenie zmeny navrhovanej činnosti z hľadiska súladu s územnoplánovacou dokumentáciou:**

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“) sú pozemky s parc. č. **15111/113, /114, /423**, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného územia** s funkčným využitím: **ostatná ochranná a izolačná zeleň** (kód 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.

Podľa uvedeného územného plánu: **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. Mierkou 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. **Ak prípadný nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby nepriateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.** Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

V uvedenej funkčnej ploche s kódom funkcie 1130 je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu okrem iného aj diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská.

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. **15111/422**, a časti pozemkov s parc. č. **15111/113, /114, /117, /120, /121, /123, /326, /423, /408**, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **rozvojového územia** s funkčným využitím: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**, kód regulácie **G**).

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.

V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V uvedenej funkčnej ploche s kódom funkcie 201 je prípustné umiestňovať okrem iného aj zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Príslušné regulácie funkčného využitia plôch a regulatív intenzity využitia územia ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

*Na základe predloženého podkladov k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti uvádzame, že predmetná zmena navrhovanej činnosti „**Parkovací dom (SO-101)**“ spĺňa vyššie uvedené spôsoby funkčného využitia plôch, tzn. je v súlade s ÚPN BA. Navrhovaná činnosť nezmení doterajšie využitie územia, ale upraví nekoordinované parkovanie v riešenom území. Esteticky decentne navrhnutý parkovací dom a jeho okolie pozitívne ovplyvní scenériu krajiny.*

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	
<a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>			2020887385	

So zmenou navrhovanej činnosti bude mestská časť Bratislava – Nové Mesto *súhlasit'* za dodržania nasledovných podmienok:

*V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné vyhodnotiť:*

• *regulativity intenzity využitia územie zvlášť pre stabilizované územie (IPP: index podlažných plôch, IZP: index zastavaných plôch, KZ: koeficient zelene vo vzťahu k riešenému územiu a taktiež vo vzťahu k celej stabilizovanej ploche – súčasný aj navrhovaný stav).*

• *regulativity intenzity využitia územie zvlášť pre rozvojové územie (neprekročiť predpísané regulativity IPP: index podlažných plôch, IZP: index zastavaných plôch, KZ: koeficient zelene vo vzťahu k riešenému územiu – vid'. kód regulácie G).*

*Projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie je nutné vyhotoviť v zmysle vyhlášky MŽPSR č. 453/2000 Z.z.*

### **Posúdenie zmeny navrhovanej činnosti z hľadiska životného prostredia:**

- pri výrube drevín dodržať platnú legislatívu v oblasti ochrany prírody a krajiny
- požadujeme nakladať s odpadmi v súlade s platnou legislatívou v oblasti odpadového hospodárstva
- požadujeme, aby počas výstavby boli dôsledne realizované stavebnotechnické opatrenia s dôrazom na obmedzenie sekundárnej prašnosti, obmedzenie hluku a vibrácií
- pri minimálnom zásahu do životného prostredia a prehodnotení vplyvov celej navrhovanej činnosti na ovzdušie, zeleň, vody a pôdu, za dodržania všetkých limitov v súlade s platnou legislatívou v ochrane vôd, ochrane ovzdušia ako aj zosúladenie s legislatívou o nakladaní s odpadmi, bezpodmienečnej realizácie opatrení na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti na životné prostredie s predloženým zámerom súhlasíme.

### **Posúdenie zmeny navrhovanej činnosti z hľadiska dopravy:**

Riešená oblasť nie je v správe ani vo vlastníctve MČ Bratislava Nové Mesto. Nie sú to komunikácie III. ani IV. triedy, z tohto dôvodu sa oddelenie dopravy k zámeru nemôže vyjadriť.

Žiadame, aby Parkovací dom (SO - 101) bol vybudovaný v súlade s STN 73 6110/Z2 - Projektovanie miestnych komunikácií a STN 73 6056 - Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel.

#### Prílohy

Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy  
Regulácia funkčného využitia plôch (kód funkcie **1130**)  
Regulácia funkčného využitia plôch (kód funkcie **201**)  
Regulativ intenzity využitia územia (kód regulácie **G**)

#### Na vedomie

MČ BANM, odd. ÚK a SP


Mgr. Martin Vlačíky, PhD.  
Zástupca starostu mestskej časti

*Tento dokument bol podpísaný elektronicky*

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	


# Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

## LEGENDA

 Žiadosť o územnoplánovacie informácie - pozemky

### Kataster

 Parcely E-KN

 Parcely C-KN

 OP železničných tratí


### Železničné trate a zariadenia


 železničné trate

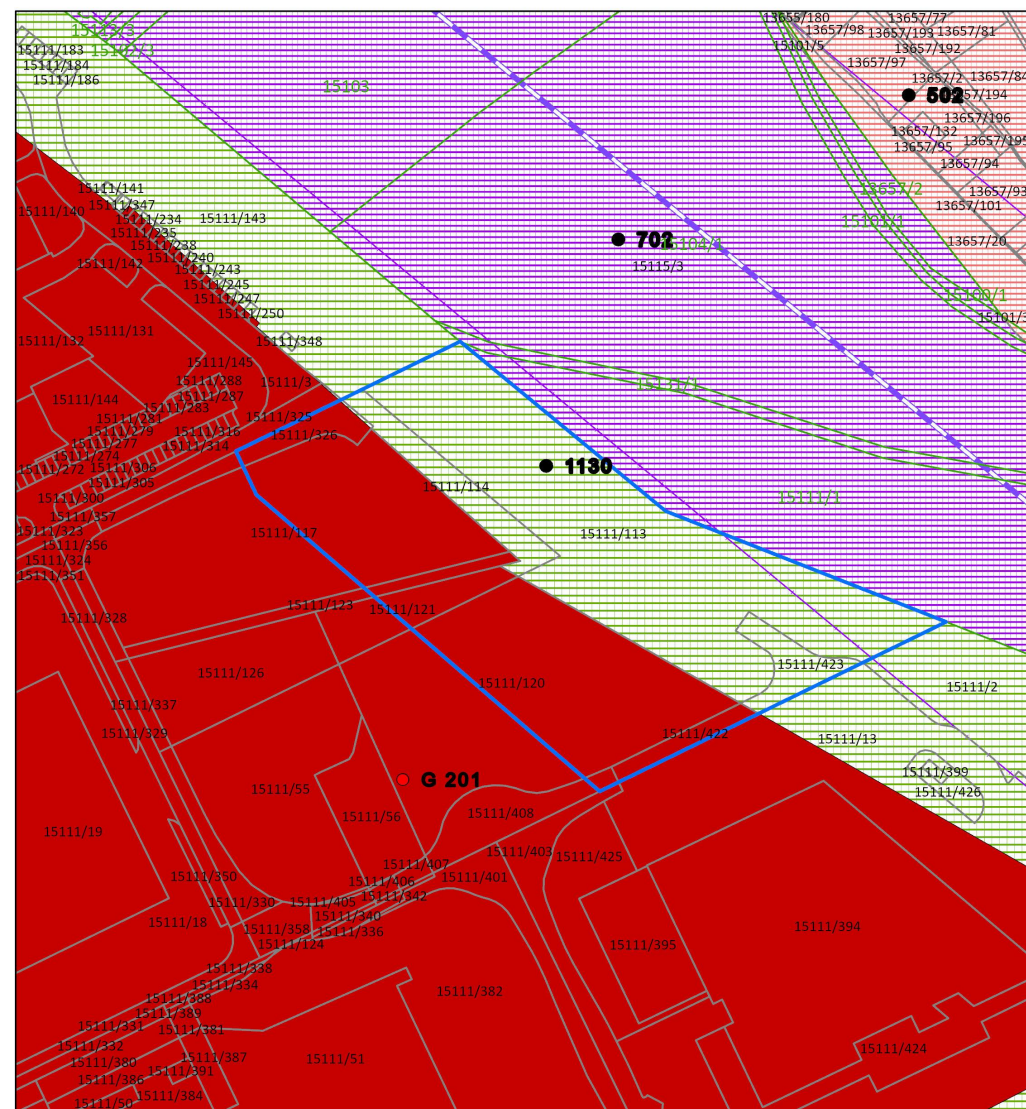
### Funkčné využitie územia

 201, 202 - občianska vybavenosť rozvojová

 501, 502 - zmiešané územie stabilizované

 701, 702, 703, 704, 705 - doprava a dopravná vybavenosť stabilizovaná

 1110, 1120, 1130 - mestská zeleň stabilizovaná



0 50 100 200 300 400 500 Metrov



## C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1130
1110	parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	<b>ostatná ochranná a izolačná zeleň</b>	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>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.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<b>prevládajúce</b>		
- zeleň líniová a plošná		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- ČSPH		
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu		
<b>nepripustné</b>		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		



**C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
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.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia kultúry a zábavy</li> <li>- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- zariadenia verejného stravovania</li> <li>- zariadenia obchodu a služieb</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia školstva, vedy a výskumu</li> </ul>		
<b>prípustné</b> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrované zariadenia občianskej vybavenosti</li> <li>- areály voľného času a multifunkčné zariadenia</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy</li> <li>- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času</li> <li>- vedecko – technické a technologické parky</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b> <p>V území nie je prístupné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- rodinné domy</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- autokempingy</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,42	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,40	0,25
					0,35	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,60	0,10
				zástavba mestského typu (komplexy)	0,48	0,10
			zástavba mestského typu	0,40	0,15	
				zástavba mestského typu	0,34	0,20
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
					0,30	0,30
		201	OV celom. a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,54	0,15
				zástavba mestského typu	0,45	0,15
				0,34	0,20	
				zástavba mestského typu	0,30	0,30
K	3,0	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,50	0,15
					0,43	0,15
				0,38	0,20	
L	3,3	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba mestského typu	0,55	0,15
					0,41	0,15
			centrotvorné komplexy OV (napr. administratívno, obchodné, obslužné centrá a kultúrno-spoločenská vybavenosť )	0,33	0,25	
			intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10	
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou ( na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,42	0,25
			intenzívna zástavba OV v uzloch urbanistickej štruktúry CMC (napr. komplexy administratívno-obslužné, obchodné, kultúrno- spoločenské) s lokalizáciou výškových objektov	0,30	0,25	
				0,28	0,25	
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,60	0,10

\* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

\*\* zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

Poznámka: v priestorovom usporiadaní rešpektovanie výškových limitov zástavby MPR a pamiatkového územia CMO

**Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová	RD - pozemok 400 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
			zástavba	RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60
<b>C</b>	<b>0,6</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25
		201	OV celom. a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15
<b>D</b>	<b>0,9</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180-240 m <sup>2</sup>	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,15
<b>E</b>	<b>1,1</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50	0,20
				zástavba mestského typu	0,28	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15		
<b>F</b>	<b>1,4</b>	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28	0,25
					0,26	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30
				OV lokálnych centier	0,28	0,25
301	Priemyselná výroba	areály	0,47	0,10		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20		
<b>G</b>	<b>1,8</b>	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20		