



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MADING, s.r.o.

Drieňová 16940/1H
821 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **30.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 41159/2023-
113617**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Marta Koleková
+421 2 59356 289**

V Bratislave
17.03.2023

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

investor:	Pri Mlynoch, s.r.o., Panenská 656/6, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	„PRI MLYNOCH“, Mlynské Nivy, Jarabinková ulica, k. ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.06.2022; doplnenie: 07.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	at26, s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Takáč autorizovaný architekt 2360 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2022; revízia 03/2023

K investičnému zámeru: Výstavba objektu „PRI MLYNOCH“ bolo dňa 14.01.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIC 40485/22-520355. Posudzovaná bola predložená dokumentácia s dátumom spracovania 08/2021, spracovateľ projektov dokumentácie: at26, s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava; zodpovedný projektant: Ing. arch. Jaroslav Takáč, autorizovaný architekt 2360 AA. V stanovisku hlavné mesto odporučilo prepracovať posudzovaný investičný zámer „PRI MLYNOCH“ v zmysle uvedených požiadaviek a pripomienok.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje požiadavky a pripomienky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 14.01.2022 – napríklad: nebytové priestory, ktoré majú dispozíciu ako štandardný byt – majú štandardné znaky riešenia bytov, je nutné započítať do plôch bývania, aj napriek tomu, že pre tieto priestory nevychádza svetlo-technické riešenie pozitívne a iné.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu objektu „PRI MLYNOCH“, ktorý je tvorený dvoma samostatnými kompaktnými hmotami objektu „A“ a objektu „B“ rôznych výšok, situovanými na hmote parteru v tvare L. Objekt „A“ má 20 nadzemných podlaží a technické podlažie situované na streche, objekt „B“ má 5 nadzemných podlaží a technické podlažie situované na streche. Parter predstavuje jedno nadzemné podlažie. Pre obidva objekty sú navrhované spoločné 3 podzemné podlažia. Parkovanie je zabezpečené v podzemných podlažiach a na úrovni terénu v prekrytej a prevetrávanej časti parteru.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer - objekt „PRI MLYNOCH“ v sebe integruje viacero funkcií. Prevažujúca je funkcia bývania.

Objekt „A“ - na 2. NP až 5. NP sa nachádzajú administratívne priestory a spoločné komunikačné jadrá, 6. NP až 19. NP predstavuje hlavne funkciu bývania, kde sa nachádza 64 bytov (1-2-3-4 izbové) a 28 nebytových priestorov s dispozičným členením vo forme bytov. Na 20. NP sú navrhnuté 2 veľkoplošné 4-izbové byty. Posledné nadzemné podlažie nie je zastrešené, je určené pre technické a technologické vybavenie objektu a pohľadovo vytvára hmotu 21. NP.

Objekt „B“ - na 2. NP až 5. NP sa nachádzajú priestory určené pre zdravotnícke zariadenia (zubná klinika, ortodoncia a pod.) a komunikačné jadrá. Posledné podlažie je určené pre technické vybavenie objektu. V časti 1. PP pod týmto objektom sa nachádzajú priestory zázemia zdravotníckych zariadení.

V 1. NP objektov „A“ a „B“ (spoločnom parteri) sú navrhnuté vstupné a komunikačné priestory pre bývanie a administratívu, vjazd do podzemných hromadných garáží, prekryté a prevetrávané parkovacie miesta na úrovni terénu, priestory občianskej vybavenosti (obchody - komerčné priestory), prislúchajúce technické priestory a navrhované plochy zelene.

V 1. PP, 2. PP a 3. PP objektov „A“ a „B“ (spoločné podlažia) sú situované hromadné garáže, komunikačné jadrá, pivničné kobky, priestory technického vybavenia objektov a zázemie pre zdravotnícke zariadenia, komerčné a administratívne priestory.

Súčasťou návrhu je aj riešenie spevnených plôch a plôch zelene v riešenom území.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	5 250,00 m²
- zastavaná plocha:	2 260,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	14 340,00 m²
o plocha bytovej funkcie :	7 814,00 m²
o podlažná plocha 28 nebytových priestorov:	1 686,36 m²
o podlažná plocha – obchody / služby na 1. NP:	594,18 m²
o podlažná plocha administratívnych priestorov:	1 894,08 m²
o podlažná plocha zdravotníckeho zariadenia:	2 255,00 m²
- zeleň:	
o plochy zelene na riešených parcelách:	1 211,05 m²
o plochy zelene (riešené parcely + dotknuté parcely):	1 478,71 m²
- počet bytov:	64
- počet nebytových priestorov:	28
- počet prenajímateľných priestorov (komerčné priestory 1.NP):	6
- počet podlaží PP/NP:	3/20 + technické podlažie
- počet parkovacích miest:	231

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

K dopravno – kapacitnému posúdeniu:

Súčasťou predloženej dokumentácie „PRI MLYNOCH“ je aj aktualizované dopravno-kapacitné posúdenie z investičného zámeru „Dopravné napojenie pre investičný zámer „PRI MLYNOCH -aktualizácia“ spracované Alfa 04 s.r.o., máj 2022 (ďalej len „DKP“).

K stavbe a dopravnému vybaveniu stavby:

- Dopravný prístup do objektu je zabezpečený samostatným vjazdom z Jarabinkovej ulice. Tá je prístupná zo severu z Prievozskej a z juhu z Mlynských nív. Vjazd/výjazd je riešený cez parter bezbariérovo, cez súčasnú niveletu chodníka a nájazdový obrubník. Pred výjazdom je kvôli zvýšeniu bezpečnosti chodcov navrhnutý mobilný spomaľovací prah. Stavba bude vybavená technickou infraštruktúrou pre podporu e- mobility a cyklistickej dopravy. V objekte sú umiestnené zariadenia pre parkovanie

a úschovu bicyklov. Pešie trasy navrhnuté v rámci areálových spevnených plôch a chodníkov sú pripojené na existujúce trasy pre chodcov vedené pozdĺž Jarabinkovej.

- Nároky statickej dopravy sú vypočítané s použitím regulačných koeficientov $k_{mp}=0,8$ a $k_d=1,0$ pre funkčné využitie: 64 bytových jednotiek; 28 nebytových priestorov; 121 zamestnancov administratívy; zdravotnícke zariadenie s 12 ambulanciami a 44 zamestnancami v celkovom objeme 222 odstavných a parkovacích stojísk (49 krátkodobé, 173 dlhodobé). Na pozemku investora je navrhnutých celkom 231 stojísk (80 PM na 3.PP, 77 PM na 2.PP, 68 PM na 1.PP, 6 PM pre elektromobily na 1. NP).

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 zmeny dokončenej 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. 15359/4, 15359/19, 15359/20, 15359/21, 15359/22, 15359/23, 15359/24, 15359/25, 15359/26, 15359/27, 15359/28, 15359/37, 15359/38, 15359/41, 15359/73, 15359/77, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

Pre územie riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

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:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** 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 územia je potrebné 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Hlavné mesto si v stanovisku zo dňa 14.01.2022 okrem iného uplatnilo podmienku z hľadiska funkčného využitia územia: *„Pre úplnosť informácií uvádzame, že súčasne Hlavné mesto SR Bratislava posudzuje v dotknutej funkčnej ploche aj ďalší investičný zámer, ktorý obsahuje dominantnú funkciu bývania, ide o uvažovanú stavbu „Bytový objekt s vybavenosťou MILLHAUS, Mlynské Nivy, Bratislava“ (ďalej len „MILLHAUS“). V prípade, ak budú predložené dokumentácie pre územné rozhodnutie týchto dvoch zámerov ako súčasť žiadostí o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti približne v rovnakom čase a ak budú obe dokumentácie týchto stavieb v rovnakom čase aj posudzované hlavným mestom, požadujeme zosúladenie výpočtu podielu bývania v dotknutej funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201“.*
- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy je prípustné v obmedzenom rozsahu.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	194 499 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	58 322 m²	29,99%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	136 177 m²	70,01%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Po započítaní predmetného objektu „PRI MLYNOCH“ (Jarabinkova ulica) a súčasne navrhovanej a v rovnakom čase hlavným mestom posudzovanej stavby „MILLHAUS“ (Plynárska ulica – Mlynské nivy) dosahuje pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch v rámci riešenej funkčnej plochy 70,01 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
- výmera časti záujm. územia:	5 250,00 m²		
- zastavaná plocha:	2 260,00 m²	IZP = 0,43	IZP: 0,25 – 1,00
- podlažná plocha (NP):	14 340,00 m²	IPP = 2,73	IPP: 0,44 – 5,13
- započítateľná zeleň:	1 211,05 m²	KZ = 0,23	KZ: 0,04 – 0,62

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti.
- Do vyhodnotenia intenzity využitia územia boli započítané aj plošné bilancie stavby „MILLHAUS“, ktorá je navrhovaná v dotknutej funkčnej ploche a ktorá je hlavným mestom posudzovaná vo vzťahu k ÚPN v rovnakom čase.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné malopodlažné objekty alebo nezastavané pozemky sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými polyfunkčnými objektami a vytvárajú kompaktné mestské prostredie s vyššou intenzitou v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia.
- V rámci urbánneho kontextu zástavby ulice Jarabinková, navrhovaný objekt „PRI MLYNOCH“ svojím hmotovo-priestorovým riešením, prirodzene dopĺňa jestvujúcu zástavbu a svojím architektonickým riešením vytvára atraktívny akcent danej lokality.

Z výsledkov dopravno – kapacitného posúdenia možno konštatovať nasledovné závery:

1. Kapacitne nevyhovujúce v špičkových hodinách sú zhodnotenú niektoré vstupy do križovatiek: Plynárska – Prístavná (CDS) a malá okružná križovatka Mlynské nivy – OBI.
2. Upozorňujeme, že podmieňujúcou združenou investíciou všetkých investorov v území Mlynské nivy – západ je rozšírenie križovatky Plynárska – Prístavná. Pri celkovom hodnotení vplyvu pripravovanej investície Pri mlynoch súhlasíme s tým, že táto investícia križovatku Prístavná – Plynárska priráža do roku 2032 len 1,10 %, čo je z pohľadu denných a hodinových priebehov intenzity dopravy zanedbateľný podiel.
3. Dopravno-kapacitné posúdenie plánovanej investície bolo spracované na súčasný stav cestnej siete v riešenom území. Neboli uvažované stavebné úpravy na pozemných komunikáciách a v križovatkách v zmysle Urbanistickej štúdie zóny „Mlynské nivy - západ“

a Technická infraštruktúra pre bloky 10, 11 a 12 zóny Mlynské nivy západ (sprac. Siebert + Talaš s.r.o., AUREX, s.r.o., rok 2009, 2010), napr.: úprava OK Plynárska – Mlynské nivy a prestavba ul. Mlynské nivy. Vzhľadom na nedoriešenú koncepciu verejného dopravného vybavenia tejto ulice, aj s návrhom vedenia električkovej trate, posúdenie križovatiek aj pre výhľad r. 2032 v súčasnom tvare, akceptujeme.

4. Príťaženie nadradenej cestnej siete (Prístavná, Prievozská) od plánovanej investície Pri Mlynoch – Polyfunkčný objekt je max. do 1,15 %.

Z uvedeného vyplýva, že na prilahlej komunikačnej sieti možno očakávať zhoršenie dopravnej situácie spôsobené kumulatívnym nárastom dopravného zaťaženia. **Vzhľadom na nedoriešenú koncepciu na ul. Mlynské nivy a nízke príťaženie od plánovanej investície na nadradenej cestnej sieti (Prístavná, Prievozská), akceptujeme, že podmienujúcou investíciou stavby nie sú žiadne dopravné opatrenia na zlepšenie dopravnej situácie (okrem navrhnutých na pripojenie).**

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:	výstavba polyfunkčného objektu „PRI MLYNOCH“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15359/4, 15359/19, 15359/20, 15359/21, 15359/22, 15359/23, 15359/24, 15359/25, 15359/26, 15359/27, 15359/28, 15359/37, 15359/38, 15359/41, 15359/73, 15359/77
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Mlynské nivy – Jarabinková ulica, Bratislava

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, tvorby verejného priestoru:

- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že:
 - všetky balkóny/priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavaných a podlažných plôch,
 - deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);
- v rámci skvalitnenia verejných priestorov v mestských štvrtiach s obytnou funkciou žiadame doplniť v časti verejnej zelene, ktorá je v kontakte s bytovou funkciou, priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov, ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.; **žiadame dopracovať v ďalšom stupni;**

- v rámci zabezpečenia plynulého a bezpečného pohybu chodcov vo verejnom priestore, žiadame pešie chodníky a spevnené plochy v križovatke Jarabinková plynule nadviazať na priechody pre chodcov; **žadame dopracovať v ďalšom stupni;**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva s predloženým návrhom riešenia dopravného vybavenia stavby „PRI MLYNOCH“ na pozemkoch v k. ú. Nivy **súhlasíme s podmienkami:**

- Navrhnuté zabezpečenie nárokov statickej dopravy pre zámer v objeme 231 odstavných a parkovacích stojísk na pozemku stavby je dostatočné. V ďalšom stupni dokumentácie (DSP) žiadame vyznačiť 41 krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu a uviesť spôsob ich verejnej prístupnosti.
- Dopravné pripojenie vjazdu/výjazdu na komunikáciu Jarabinková bude realizované v zmysle predloženej dokumentácie cez kontinuálny chodník pozdĺž Jarabinkovej ulice s bezpečnostným spomaľovacím prahom na výjazde z parkovacej garáže.
- Realizované budú všetky uvedené prvky dopravného vybavenia pre e-mobilitu, cyklistickú dopravu (bezbariérové parkovanie na 1. NP i pred objektom) a pre zdravotne znevýhodnené osoby (9 PM).
- **Podmieňujúcou investíciou k stavbe** je časť stavebného objektu *SO 05 Komunikácie, spevnené plochy, statická doprava na teréne, na stavebnom pozemku*, tvoriaca súčasť dopravného priestoru Jarabinkovej ulice (chodník pozdĺž Jarabinkovej ulice a časť komunikácie Jarabinková – obslužná miestna cesta III. triedy FT C3 kategórie MO 8/40 na pozemkoch parc. č. 15359/131 – 15359/136, k.ú. Nivy), ktorá bude odovzdaná do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom.
- **Vydanie stavebného povolenia** k stavbe je podmienené uzatvorením Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva k časti miestnej cesty Jarabinková III. triedy, FT C3 kategórie MO 8/40 s hlavným mestom.
- **Vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe je o.i. podmienené realizáciou podmieňujúcej investície – stavebného objektu *SO 05 Komunikácie, spevnené plochy, statická doprava na teréne, na stavebnom pozemku*;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Predložená projektová dokumentácia rieši návrh stavby „PRI MLYNOCH“, ktorý bude pozostávať z dvoch stavieb A a B. Spevnené plochy budú odvodnené samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho objektu. Zrážkové vody sa využijú na sekundárne dopĺňanie požiarnej nádrže, z ktorej následne bude prepadom voda odtekať do vsakovacieho zariadenia. Pri hydrotechnických výpočtoch potrebného objemu vsakovacích zariadení bola použitá aktualizovaná intenzita návrhového dažďa.
- V zmysle predloženého hydrogeologického posudku (HGP) má podložie dobrú retenčnú schopnosť a zrážkové vody budú vypúšťané do podložia cez retenčno-vsakovacie zariadenia. Podľa predloženého návrhu sa vsakovacie zariadenie bude skladať zo 48 ks drenblokov (0,60 x 0,60 x 0,60 m), s rozmermi 1,8 x 2,4 x 2,4 m.
S predloženým návrhom odvádzania zrážkových vôd na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme.
- V projekte pre stavebné povolenie je potrebné do koordinačnej situácie doplniť zakres trasovania dažďovej kanalizácie.
- Upozorňujeme, že v zmysle záverov HGP, musia byť vsakovacie bloky kontaktné so štrkovými vrstvami, minimálne do hĺbky 3,00 m až 4,00 m v súvrstvách, aby zariadenie plnilo svoju funkciu;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

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:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány 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;
- 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;
- 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 mikroklímy 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;
- 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;

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 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.

Príloha: potvrdené výkresy: výkres č. A 04 – Pôdorys 1. NP;
výkres č. A 06 – Pôdorys – Objekt A – 2.-5. NP;
výkres č. A 07 – Pôdorys – Objekt A – 6. NP – Typické;
výkres č. A 23 – Pôdorys – Objekt B – 2.-5. NP;
výkres č. A 26 – Rez A;
výkres č. A 27 – Rez B
výkres č. A 28 – Pohľad SV;
výkres č. A 29 – Pohľad JZ;

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: výkres č. A 04 – Pôdorys 1. NP;
výkres č. A 06 – Pôdorys – Objekt A – 2.-5. NP;
výkres č. A 07 – Pôdorys – Objekt A – 6. NP – Typické;
výkres č. A 23 – Pôdorys – Objekt B – 2.-5. NP;
výkres č. A 26 – Rez A;
výkres č. A 27 – Rez B
výkres č. A 28 – Pohľad SV;
výkres č. A 29 – Pohľad JZ;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt