



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T. Plus, s.r.o.

Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **30.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 40767/2023-
127497**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
04.04.2023

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

investor:	Trnavské mýto a.s., Plynárska 7/C, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Nový Istropolis, Trnavské mýto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.05.2022 doručená dňa 31.05.2022, doplnená dňa 06.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PANTOGRAPH, s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Tomáš Auxt, autorizovaný architekt 2028AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2022, revízia 01 - 02/2023

V dotknutom území evidujeme požiadavky na umiestnenie troch súvisiacich investičných zámerov investora, pričom pre stavby sú spracované samostatné dokumentácie pre územné rozhodnutie (ďalej len DUR) a predložené samostatné žiadosti o vydanie záväzných stanovísk hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, menovite:

- „Nový Istropolis, Trnavské mýto, Bratislava“
- „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry - Nový Istropolis“
- „Nový Istropolis, Káblový napájač VN 1160 – 22 kV“

Stavby sú vzájomne vecne, priestorovo a časovo previazané (v dopravnom aj infraštruktúrnom riešení).

Dňa 24.05.2021 hlavné mesto SR Bratislava vydalo stanovisko k investičnému zámeru „Nový Istropolis“ pod číslom MAGS OUIIC 64616/20-356904/21 a dňa 09.02.2022 vydalo hlavné mesto SR Bratislava stanovisko k nadväzujúcemu investičnému zámeru „Nový Istropolis – revízia 01/2021“ číslo MAGS POD 60139/2021-16099/2022. Aktuálne predložená DUR na stavbu „Nový Istropolis, Trnavské mýto, Bratislava“ (ďalej len Nový Istropolis) je spracovaná tak, že je možné ju posudzovať aj jednotlivo.

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len PD) **rieši:** dve samostatné, prevádzkovo a stavebno-technicky oddelené nebytové budovy a verejný priestor v troch zónach. Prvá budova obsahuje kultúrno-spoločenské centrum (ďalej len MFH) s hotelovou vežou na spoločnej podnoži s piatimi podzemnými podlažiami (Zóna „A“). Druhú budovu tvoria v nadzemnej časti dva administratívne objekty a jeden bytový dom s občianskou

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

vybavenosťou v parteri a na 2.NP. Nadzemné objekty sú spoločne prepojené garážou v štyroch podzemných podlažiach (Zóna „B“). Oproti jestvujúcemu verejnemu priestoru predkladaný návrh počíta s nárastom verejných plôch. Pôvodný prístupný verejný priestor disponuje výmerou približne 5 280 m². Spolu s prístupnou verejnou zeleňou je pôvodný verejný priestor tvorený z celkovej plochy 11 478,6 m². Návrh uvažuje s distribúciou hlavných verejných priestranstiev o výmere 13 325 m², spolu s prístupnou verejnou zeleňou disponuje výmerou 20 769 m². Výstavba objektov je plánovaná v dvoch fázach, rozdelená na štyri etapy: I. FÁZA je uvažovaná ako stavebne nezávislá a pozostáva z dvoch etáp:

- I. ETAPA - objekt O2 (Administratívny objekt), R2 (Rezidenčný objekt) a MFH (Kultúrno-spoločenské centrum) s hotelom;
 - II. ETAPA – objekt O1;
- II. FÁZA je uvažovaná ako nezávislá na I.FÁZE a pozostáva z dvoch etáp:
- I. ETAPA – úprava povrchov a zelene v Zóne „C“, vybudovanie areálového osvetlenia a prvkov drobnej architektúry - SO.SU.202;
 - II. ETAPA (nie je predmetom tejto PD) – výhľad potenciálnej akvizície a výstavby na areálových pozemkoch pozdĺž Škultétyho ulice.

Zóna „A“ - JZ časť záujmového územia v dotyku križovatky Kukučínova / Trnavské mýto, Šancová, Vajnorská, ktorá je vymedzená pre budúcu zástavbu MFH s prislúchajúcim okolím a verejnými rozptylovými priestormi so súvisiacou infraštruktúrou. Súčasťou stavby MFH bude aj integrovaný kongresový hotel, ktorý bude so stavbou prepojený. Objekt je navrhnutý ako samostatný, funkčne a prevádzkovo oddelený na všetkých podlažiach od objektu v Zóne „B“. Spoločný vjazd z Kukučínovej ulice / Trnavského mýta do oboch objektov sa v podzemnej časti vetví a objekty nie sú ďalej nijak prepojené.

Zóna „B“ - Centrálna časť záujmového územia medzi ulicami Kukučínova / Trnavské mýto, Vajnorská, Škultétyho, ktorá zahŕňa komerčné funkcie a funkciu bývania vrátane aktívnych parterov. Funkcie sú zastúpené tromi nadzemnými časťami vzájomne prepojenými spoločnou podnožou podzemných garáží. Nadzemná časť pozostáva z rezidenčného bytového domu R2 a administratívnych budov O1 a O2, stavanými v dvoch po sebe nasledujúcich etapách. Súčasťou výstavby v Zóne „B“ bude aj nadväzujúci verejný priestor vrátane vnútroblokových častí prevažne zeleného charakteru.

Zóna „C“ - SZ časť záujmového územia v dotyku križovatky Kukučínova / Trnavské mýto, Škultétyho, ktorá po asanácii objektov bude upravená do užívateľného stavu a otvorená / sprístupnená verejnosti a užívateľom územia. Táto zóna je zároveň alokovaná pre budúci rozvoj a zjednotenie „severnej“ časti mestského bloku v druhej fáze projektu (pozn.: aktuálne nie je súčasťou predkladanej PD), ktorý sa rozprestiera pozdĺž Škultétyho ulice. Druhá fáza druhej etapy projektu je zároveň podmienená úspešnou akvizíciou jestvujúcej stavby Domu Techniky.

Verejný priestor s flexibilne využiteľnou plochou (Stavebný objekt SO.SU.202 - Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne) – stavba sa navrhuje ako stavba dočasná, a to do doby vydania rozhodnutia o umiestnení trvalej stavby na dotknutom pozemku parc. č. 11436/2 a 11436/11, ktoré sú začlenené ako súčasť investičnej činnosti na stavbu Nový Istropolis, maximálne však na dobu 6 rokov.

SO.SU.202 je určená na vonkajšie športové a kultúrne aktivity. Zahŕňa verejný priestor so spevnenými plochami, zeleň, prislúchajúcu infraštruktúru. Prevažnú časť priestoru preto tvoria otvorené spevnené plochy bez prekážok, umožňujúce variabilitu pre rôzne scenáre využitia. Zeleň je sústredená do niekoľkých kompaktných ostrovov definovaných hlavnými trasami pohybu, súčasne je doplnená o vegetáciu v mobilných kvetináčoch, ktoré umožnia variabilitu využitia daného priestoru.

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

- | | |
|--|--------------------------------|
| - výmera záujmového územia (vo vlastníctve): | 36 828,00 m² |
| ○ stabilizované územie č. 201 (vo vlastníctve) | 26 625,00 m² |
| ○ stabilizované územie č. 201 (bilancované) | 28 393,00 m² |

o rozvojové územie č. 201, kód C	10 203,00 m ²	
- zastavaná plocha:	15 821,20 m ²	
o stabilizované územie č. 201	10 818,10 m ²	
o rozvojové územie č. 201, kód C	5 045,10 m ²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	87 242,60 m ²	
o stabilizované územie č. 201	81 891,60 m ²	
• podlažná plocha bytovej funkcie:	9 793,50 m ²	
• podlažná plocha nebytovej funkcie:	72 098,10 m ²	
o rozvojové územie č. 201, kód C	5 393,00 m ²	
• podlažná plocha nebytovej funkcie:	5 393,00 m ²	
- zeleň stabilizované územie č. 201:		
o na teréne:	2 640,90 m ²	
o nad podzemnými konštrukciami >2 m:	2 149,80 m ²	(koeficient 0,9)
o nad podzemnými konštrukciami 1-2 m:	461,30 m ²	(koeficient 0,5)
o započítateľná zeleň:	5 037,00 m ²	
- zeleň rozvojové územie č. 201, kód C:		
o na teréne (započítateľná zeleň):	1 547,10 m ²	
- počet parkovacích miest:	1239	

SO.H a SO.MFH - hotel a MFH - MFH v sebe obsahuje sálu s kapacitou celkovo pre 4500 ľudí, technologické zázemie, ďalej tzv. "back of house" a kongresový hotel s pridruženými kongresovými funkciami. Objekt je tvorený troma hlavnými hmotovými prvkami. MFH o nepravidelnom pôdoryse sa prelína s oválnym pôdorysným tvarom koncertnej sály, tvoriacej ťažiskový hmotový prvok. Z horizontálnej kompozície kultúrno – spoločenského centra sa vynára vertikálna hmota objektu hotela. Návrh MFH využíva existujúce materiály a umelecké diela z pôvodnej budovy, ktoré buď reštauruje, alebo veľmi citlivo zachováva a adaptuje do svojich konštrukcií, priestorov a hmoty.

- zastavaná plocha:	8 372,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	21 427,00 m ²
- počet hotelových izieb:	194
- počet podlaží PP/NP (hotel; MFH):	5/16; 5/2
- výška atiky hotel	+68,40 = 206,90 m n.m. Bpv
- výška atiky MFH	+25,80 m = 164,80 m n.m. Bpv
	+25,80 m = 164,80 m n.m. Bpv

SO.R2 – Rezidencia „R2“ (Bytový dom) - je umiestnená vo vnútri areálu, odklonená od ruchu dopravy. Hmotovo stojí v centre priestoru pobytového vnútrobloku prístupného pre verejnosť. Na prvých dvoch podlažiach dominuje umiestnená občianska vybavenosť, na ostatných podlažiach sa navrhujú rôzne veľkosti bytov.

- zastavaná plocha:	1 061,10 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	10 868,60 m ²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	9 793,50 m ²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 075,10 m ²
- počet bytov:	124
- počet podlaží PP/NP:	4/15
- výška atiky	+47,70 m = 186,20 m n.m. Bpv

SO.01 – Administratíva „O1“ – je najvyššia časť navrhovanej zástavby, umiestnená na uličnej línii Kukučínovej ulice / Trnavské mýto a nadväzuje aj na uličnú čiaru budov na rohu Vajnorskej ulice a Trnavskej cesty

- zastavaná plocha:	2 210,40 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	34 596,00 m ²
- počet podlaží PP/NP:	4/26
- výška atiky	+102,50 m = 241,00 m n.m. Bpv

SO.02 – Administratíva „O2“ - umiestnená pozdĺž ulice Vajnorská, uličnou čiarou a výškou atiky nadväzuje na okolitú zástavbu, a zároveň na južnej strane výškou graduje smerom

k multifunkčnej hale MFH a hlavnému predpriestoru - námestiu. Ťažiskovým prvkom interiéru je átrium na celú výšku 5 podlažnej sekcie budovy, lemujúcej Vajnorskú ulicu. Fasádne riešenie budovy je uvažované formou kombinácie presklených a plných plôch obvodového plášťa.

- zastavaná plocha: **4 087,00 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **20 351,00 m²**
- počet podlaží PP/NP: **4/9**
- výška atiky **+36,03 m = 174,53 m n.m. Bpv**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: riešenie usporiadania dopravného priestoru k Stavbe príľahlých miestnych ciest je obsahom samostatnej súvisiacej projektovnej dokumentácie s názvom stavby „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry – Nový Istropolis“, gen. projektant PANTHOGRAPH, s.r.o., 05/2022, Revízia-01, 02/2023. Dopravná stavba je podmieňujúcou dopravnou investíciou Stavby.

Dopravné riešenie

a) V rámci jednotlivých Zón „A“, „B“ a „C“ sú **spevnené plochy** priradené k jednotlivým hlavným objektom Stavby (plochy nad stropom suterénu a plochy na teréne), vrátane príslušných odvodnení stavebných objektov. Súčasťou areálových plôch v Zóne „B“ je pojazdná spevnená plocha prepájajúca Kukučínovu so Škultétyho, za účelom zásobovania drobných obchodných prevádzok v parteri hlavných objektov a prístupu vozidiel záchranného systému. Plochy sú premennej šírky, pričom bude dodržaná min. šírka chodníka 2,50 m.

Zóna „A“

Spevnené plochy príľahlé k objektu MFH v šírke 4,40 – 5,50 m plnia funkciu nástupného a rozptylového priestoru pred vstupmi do objektu, zo strany Kukučínovej / Trnavského mýta umožňujú prístup vozidlám zásobovania a vjazd/výjazd z podzemnej garáže. Plochy sú pripojené na nástupište zastávky MHD na Šancovej a na chodníky pozdĺž Kukučínovej / Trnavského mýta. Ich súčasťou bude mestský mobiliár a stojany pre bicykle.

SO.MFH.103 Vjazd a výjazd Kukučínova ul. (Trnavské mýto)

SO.MFH.201 Areálové spevnené plochy a chodníky na konštrukcii

SO.MFH.202 Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne

Zóna „B“

Spevnené plochy príľahlé k administratívnym objektom O1 a O2 a k rezidenčnému objektu R2 sú riešené nad stropom podzemných halových garážach (ďalej len PHG) a nad terénom. V rámci nich je navrhnutý prejazdný koridor – pojazdná spevnená plocha v šírke 4,50 m prepájajúca Kukučínovu so Škultétyho pre vozidlá záchranného systému a zásobovania prevádzok v parteri objektov v zóne. Zo strany Vajnorskej je chodník v šírke 3,0 m prekrytý a v šírke 2,25 m je mimo parteru v súbehu s cestičkou pre cyklistov. Súčasťou plôch objektu O2 je aj vjazd do PHG z Vajnorskej a vjazd/výjazd z PHG na Škultétyho. Chodníky príľahlé k objektu R2 sú prepojené na spevnené plochy pri objektoch O1 a O2 s pripojením na verejné chodníky na Vajnorskej, Škultétyho a Kukučínovej / Trnavské mýto.

Administratívna budova O1

SO.O1.103 Vjazd a výjazd Kukučínova ul. (Trnavské mýto)

SO.O1.201 Areálové spevnené plochy a chodníky na konštrukcii

SO.O2.202 Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne

Administratívna budova O2

SO.O2.103 Vjazd a výjazd Škultétyho

SO.O2.104 Vjazd Vajnorská

SO.O2.201 Areálové spevnené plochy a chodníky na konštrukcii

SO.O2.202 Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne

Centrálny rezidenčný objekt R2

SO.R2.201 Areálové spevnené plochy a chodníky na konštrukcii

SO.R2.202 Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne

Zóna „C“

Ide o úpravu spevnených plôch nadväzujúcich na chodníky pozdĺž Kukučínovej / Trnavské mýto a Škultétyho.

Severné prípravy územia - SO.SU.202 Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne

b) Vo vzťahu k doplnujúcemu DKP (táto časť je v podrobnejšom znení súčasťou záväzného stanoviska k investičnému zámeru „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry - Nový Istropolis“ pod. č. MAGS OUIK 40766/2023-127398 zo dňa 04.04.2023).

c) Posúdenie statickej dopravy

Nároky statickej dopravy podľa výpočtu v zmysle STN 73 6110 (pri použití odporúčaných regulačných koeficientov kmp a kd s hodnotou 0,8) a navrhnutého funkčného využitia stavby: bývanie, obchod/služby, administratíva, prechodné ubytovanie – hotel, multifunkčná hala predstavujú 1486 odstavných a parkovacích stojísk (ďalej len PM). Celkový požadovaný počet PM, pri navrhnutej zástupnosti 247 PM z počtu 591 krátkodobých stojísk, je 1239 PM (z toho 895 dlhodobých a 344 krátkodobých pre návštevníkov komplexu).

Parkovanie je umiestnené v PHG s týmito vjazdmi/výjazdmi:

- V2, V3 – vjazd a výjazd Kukučínova / Trnavské mýto pre všetky smery
- V5 – Škultétyho – pripojenie pravo-pravé
- V6 – Vajnorská – pripojenie pravé (len vjazd)

Zásobovací priestor (V1), 2 miesta „drop off“ priestoru v dĺžke 37,0 m pred multifunkčnou halou a 20,0 pred administratívnym objektom O1 sú pripojené na Kukučínovu / Trnavské mýto.

d) Materiál Príloha B.7 Overovacia štúdia potenciálnej rezervy napojenia na špeciálne dráhy (v zmysle VPS č. D62), spracoval Ing. arch. Tomáš Auxt, 05/2022 a Štúdia realizovateľnosti budúcich dopravných investícií (v zmysle ÚPN – VPS č. D54, č. D62), spracoval PANTOGRAPH,s.r.o. 05/2022 Realizovateľnosť podzemného prepojenia existujúceho podchodu na Trnavskom mýte s navrhovaným objektom MFH a s budúcou železničnou stanicou Filiálka, je v doloženom materiáli považovaná za overenú a vyhodnotená je nasledovne:

- navrhovaný zámer Nového Istropolisu disponuje priestorovou/územnou rezervou pre prípadný budúci výstup zo stanice Filiálka do riešeného územia Nového Istropolisu, ako do úrovne terénu, tak aj na podzemné podlažia MFH
- prepojenie podchodu so zámerom Nový Istropolis súvisí výlučne s technickou infraštruktúrou celomestského významu a vo vzťahu k nej je prakticky nerealizovateľné (napr. kanalizačná stoka, kolízia alternatívnej trasy s inými objektmi technickej infraštruktúry v území)
- prepojenie podchodu s budúcou železničnou stanicou Filiálka je plne závislé na technických limitoch celomestskej technickej infraštruktúry a zámer Nový Istropolis ich neovplyvňuje.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 11436/17, 11436/18, 11436/19, 11436/20, 11436/1, 11436/7, 11436/10, 11436/16, 11436/13, 11436/8, 11436/7, 11436/9, 11436/4, 11436/3, 11436/11, 11436/2, 11427/4, k.ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t.j. 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.
 - **stabilizované územie** (severná časť riešeného územia - zastavané územie bývalého Istropolisu);
 - **rozvojové územie kód C** (južná časť riešeného územia);

Intenzita využitia územia:

Pre pozemky, ktoré sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie platí**: 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. neúmerne 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 území 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).

Pre pozemky, ktoré sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie platí**:

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	201	OV celom. a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- v území občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, zaradil ÚPN zariadenia kultúry a zábavy, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu a zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie je zaradené do funkcií patriacich medzi prípustné v obmedzenom rozsahu. Novostavby s občianskymi vybavenosťami širšieho významu v ich parteri, sú z hľadiska funkcie a typologického druhu stavby v súlade s ÚPN;
- so zreteľom na to, že návrh sa umiestňuje v dvoch funkčných plochách s č. 201, je podiel funkcií vyhodnocovaný samostatne pre každú funkčnú plochu:

vo funkčnej ploche č. 201, rozvojové územie:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	5 393 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	0 m²	0,00%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	5 393 m²	100,00%	min. 70%

- o navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia vo funkčnej ploche 201, rozvojové územie kód regulácie C v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 100,00 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný;

vo funkčnej ploche č. 201, stabilizované územie:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	89 704,40 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	13 794,80 m²	15,37%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	75 909,60 m²	84,62%	min. 70%

- o pomer funkcie občianskej vybavenosti a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch (vrátane Domu Techniky) dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 85% : 15% (OV : bývanie), čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenom území rešpektovaný;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia funkčná plocha č. 201, kód C** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	10 203,00 m²		
- zastavaná plocha:	5 101,50 m²	IZP = 0,49	IZP_{max.} = 0,50
- podlažná plocha (NP):	5 393,00 m²	IPP = 0,53	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	1 547,10 m²	KZ = 0,15	KZ_{min.} = 0,15

- navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód C;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia funkčná plocha č. 201, stabilizované územie (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	28 393,00 m²	
- zastavaná plocha:	10 818,10 m²	IZP = 0,38
- podlažná plocha (NP):	81 891,60 m²	IPP = 2,88
- započítateľná zeleň:	4 938,80 m²	KZ = 0,17

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy*	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,38	0,38	0,38
IPP	1,90**	2,73**	2,88
KZ	0,21	0,15	0,17

* existujúci stav – stav pred asanáciou stavieb komplexu Istropolis.

** Započítané sú tiež plochy uvažovanej nadstavby Domu Techniky v zmysle vydaného záväzného stanoviska č. **MAGS OUIC 44867/20-85748** vydaného v prospech Tatra Real a.s.; 21.07.2020.

- **Navrhovaný investičný zámer nenaruša stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Navrhované kapacity objektu sú v súlade s princípmi stanovenými pre reguláciu

stabilizovaných území v záujme zvýšenia kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúce uličné čiary a okolitú zástavbu.

- Predmetná funkčná plocha sa transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné objekty komplexu Istropolis sa nahrádzajú viacpodlažnými objektami s verejným priestorom, ktorý dotvára územie a zvyšuje kvalitu prostredia, čím vytvára kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby*:	Nový Istropolis, Trnavské mýto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	11436/17, 11436/18, 11436/19, 11436/20, 11436/1, 11436/7, 11436/10, 11436/16, 11436/13, 11436/8, 11436/7, 11436/9, 11436/4, 11436/3, 11436/11, 11436/2, 11427/4
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Trnavské mýto, Škultétyho ulica, Vajnorská ulica

***časové ohraničenie povolenia stavebného objektu SO.SU.202 - Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne (Zóna „C“) je obmedzené na dobu určitú**, a to do vydania rozhodnutia o umiestnení trvalej stavby (je podmienená úspešnou akvizíciou jestvujúcej stavby Domu Techniky) na dotknutých pozemkoch parc. č. 11436/2 a 11436/11, ktoré sú začlenené ako súčasť investičnej činnosti na stavbu Nový Istropolis, **maximálne však na dobu 6 rokov.**

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:

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (IZP a IPP) za max. prípustný v predmetnom stabilizovanom území. So záujmovými pozemkami už nebude možné uvažovať pri bilanciách v prípade ďalších investičných zámerov v území;
- v prípade nenaplnenia cieľov na vydanie rozhodnutia trvalej stavby v Zóne „C“ na pozemkoch parc. č. 11436/2 a 11436/11, dočasnú stavbu stavebného objektu SO.SU.202 - Areálové spevnené plochy a chodníky na teréne (Zóna „C“) požadujeme po uplynutí trvania maximálnej dočasnosti (6 rokov), zvýšiť podiel zelene v dotknutom stabilizovanom území na úkor spevnených plôch tejto stavby;
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu objektu R2, bude ku kolaudácii preukázané, že:
 - všetky 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...);
- priestory na 2.NP objektu R2 budú skolaudované ako nebytové priestory; priestory administratívy (kancelárie) nesmú byť zapísane do Katastra nehnuteľností ako byty;
- ako prvá bude realizovaná I.ETAPA, ktorej súčasťou je MFH, čo kladne hodnotíme a odporúčame zachovať;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **podmieňujúcou investíciou stavby** sú stavebné objekty súbežne posudzovanej stavby „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry – Nový Istropolis“ (gen. projektant PANTHOGRAPH, s.r.o., 05/2022, Revízia-01, 02/2023). Ide o stavebné objekty, obsahom ktorých je riešenie k stavbe priľahlej dopravnej komunikačnej siete, t.j. miestnych ciest Šancová, Vajnorská, Škultétyho a Kukučínova / Trnavské mýto, častí ich križovatkových priestorov, chodníkov pre peších a cyklistických chodníkov. Požiadavky a podmienky uplatnené k podmieňujúcej dopravnej stavbe sú uvedené v stanovisku k projektovej dokumentácii menovanej dopravnej stavby;
- **dopravné pripojenie** vjazdov/výjazdov do/z riešeného územia a do/z objektov cez chodníkové/cyklistické telesá žiadame riešiť v jednej nivelete s kontinuálnou konštrukciou chodníkov bez ich prerušovania vjazdov/výjazdov. Dopravné pripojenia vjazdu/výjazdu do/z budov boli upravené na max. šírku 7,0 m (normová šírka pre vozidlá kategórie N1). Pri širších vjazdoch sú v dotyku s vjazdovým priestorom navrhnuté zálivy pre dočasné zastavenie zásobovacích vozidiel (napr. pri stavbe O2 zo strany Škultétyho ulice). Požiadavku na minimalizáciu šírky dopravných pripojení na miestne cesty je možné realizovať stavebnou úpravou v mieste dopravného pripojenia na miestnu cestu;
- **nároky statickej dopravy** budú zabezpečené na pozemku stavby v podzemných parkovacích garážach s celkovou kapacitou 1239 odstavných a parkovacích, z toho 895 dlhodobých a 344 krátkodobých, ktoré musia zostať verejne prístupné. Verejne prístupné krátkodobé stojiská v počte 344 PM budú umiestnené segregovane. Primárne budú lokalizované na 1.PP hromadných garáží v počte 250 PM. Zvyšné PM budú umiestnené pod MFH na 3. a 4.PP, prístupné budú samostatnou rampou a slúžia najmä pre potreby hotela a MFH (lokalizácia v nižších podlažiach vyplýva z prevádzkových potrieb MFH a hotela). Parkovacie garáže budú vybavené nabíjacou infraštruktúrou pre elektromobily pri rešpektovaní aktuálnych normových požiadaviek pre daný segment;
- **vybavenie pre odkladanie bicyklov** bude riešené umiestnením dvoch bicyklových hubov s krytým státím priamo v budovách s kombinovanou kapacitou pre 350 bicyklov, vo vonkajších priestoroch bude umiestnená infraštruktúra na uzamknutie bicyklov (riešenie v zmysle dostupných manuálov MIB-u, TP 085 a odporúčaní);
- **hodnotenie** príloh „Overovacia štúdia potenciálnej rezervy napojenia na špeciálne dráhy“ (v zmysle ÚPN VPS č. D 54 a č. D 62) a „Štúdia realizovateľnosti budúcich dopravných investícií“ (v zmysle ÚPN VPS č. D 62):
 - posúdenie uvedených záverov o kolízii podzemného prepojenia stavby a podchodu na Trnavskom mýte s technickou infraštruktúrou celomestského významu nie je v kompetencii Sekcie dopravy magistrátu;
 - prípadné prepojenie budúcej stanice Filiálka a zámerom Nový Istropolis považujeme za overené a realizovateľné. V riešenom území podľa obsahu príloh existuje disponibilná priestorová rezerva pre výstup zo stanice Filiálka do riešeného územia Nového Istropolisu, do úrovne terénu i na podzemné podlažia MFH. Realizovateľnosť prepojenia podľa obsahu príloh súvisí výlučne s technickou infraštruktúrou celomestského významu;
- **vydanie stavebného povolenia** na Nový Istropolis je podmienené vydaním územného rozhodnutia k stavbe „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry – Nový Istropolis“;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** na Nový Istropolis je podmienené realizáciou stavby podmieňujúcej investície „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry – Nový Istropolis“;

- informujeme, že podmienky odovzdávania dopravných stavieb do majetku mesta sú obsahom stanoviska k podmieňujúcej investícii „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry – Nový Istropolis“;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana (podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie):

- upozorňujeme, že v predloženom projekte neboli z hľadiska spôsobu odvádzania zrážkových vôd splnené podmienky vznesené k investičnému zámeru. Návrh odvádzania všetkých zrážkových vôd zo spevnených plôch striech navrhovaných objektov do verejnej kanalizácie nie je v súlade so strategickými dokumentami Hlavného mesta. Tak isto je vypúšťanie dažďových vôd do kanalizácie v rozpore s udržateľným nakladaním so zrážkovými vodami v zmysle materiálu MŽP Stratégia adaptácie SR na zmenu klímy (MŽP 2018) a Vodného plánu Slovenska a jeho Aktualizácie, 3. plánovacie obdobie 2022-2027 (MŽP). Spoločným cieľom uvedených materiálov je zmiernenie a adaptácia prejavov zmeny klímy na životné prostredie. Voda je strategická surovina, s ktorou je potrebné hospodáriť a nie ju vypúšťať do verejnej kanalizácie. Vodozadržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklímy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode a zabezpečujú udržanie hladiny podzemných vôd v stabilizovanom stave;
- v koordinačných situáciách chýbajú zákresy dažďovej kanalizácie a vsakovacích zariadení z areálových spevnených plôch na teréne (vsakovacie šachty a vsakovacie línie);
- v grafickej časti, v koordinačných situáciách chýba zakres dažďovej kanalizácie na odvádzanie zrážkových vôd zo spevnených plôch striech a ich napojenie na retenčné nádrže RN;
- chýbajú hydrotechnické výpočty potrebných objemov navrhovaných RN;
- keďže sú v dotknutom území vhodné hydrogeologické podmienky pre infiltráciu dažďových vôd a je potrebné účelne hospodáriť s vodou a zabezpečiť jej trvalo udržateľné využívanie, odporúčame za RN navrhnúť vsakovacie zariadenia s dostatočnou kapacitou, miesto vypúšťania dažďových vôd do kanalizácie;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

žiadame, aby novostavby objektov v stabilizovanom území vhodne doplnili charakteristický obraz a proporcie územia. Nenarušili, ale zlepšili estetickú a prevádzkovú kvalitu územia a kontextom riešenia verejného priestoru, jeho členenia a organizáciou pešieho pohybu reagovali na danosti územia a zlepšenie jeho kvality v súvislosti s funkčným využitím. V tejto súvislosti v ďalšom stupni PD pri riešení urbanistického detailu verejného priestoru žiadame:

- pri terénnej modulácii spevnených a nespevnených plôch (zeleň na konštrukciách) rešpektovať princíp bezpečnosti a bezbariérovosti vo verejnom priestore, napr. upraviť a zmäkčiť hrany vyvýšených plôch zelene s lavičkami hlavne v častiach hlavných peších trás:
 - hlavné námestie - jeho základné smery pešieho pohybu otvoriť k významným cieľom v území, ako sú prepojenie podchodu a zastávok MHD, so vstupnými priestormi do polyfunkčnej sály, s novo vzniknutou uličkou paralelnou so Škultétyho ulicou a s chodníkom Vajnorská;
 - priestor podchodu, námestia resp. vstupu do spoločenskej sály (aj cez podzemné priestory multifunkčnej haly) a ich prepojenie s Filiálkou, je nevyhnutné vnímať ako integrovanú súčasť prevádzky verejných priestorov riešeného územia investičného zámeru;
 - bezbariérové prepojenie exteriéru s interiérom objektov - prioritne vstupné priestory hotel a spoločenská sála, ako hlavné ciele v území s námestím – zdôrazniť benefit pôvodného zámeru;
 - zástavbu ku Kukučínovej a Vajnorskej ul. riešiť v kontexte jestvujúcej nivelety verejného priestoru (chodníky) hore uvedených ulíc;

- prehodnotiť architektonický detail vjazdu do podzemnej garáže z Vajnorskej ulice - riešenie zábradlia, event. čiastočného prestrešenia vjazdu vegetačnými prvkami (kvetináč, pergola a pod.) v kontexte riešenia kontaktného územia s Vajnorskou ulicou (zelený pás, stromoradie); v spolupráci s hlavným mestom doriešiť pôvodný chodník popri Vajnorskej ako vegetačnú plochu (aj nad sieťami);
- osadenie polozapustených kontajnerov na strane Vajnorskej preriešiť tak, aby neboli v priamom kontakte s cyklotrasou, nový chodník oddeliť od cyklotrasy širším vegetačným pásom;
- kontakt objektov a verejného priestoru - chodníky a spevnené plochy námestia v dotykovej hrane s budovou riešiť vodorovne;
- priestor zastávky MHD na Šancovej, ako jednej z dôležitých prestupných uzlov v rámci dopravných prepojení, upraviť a rozšíriť rozptylový priestor, žiadame atypické riešenie samotných prístreškov ako prvkov drobnej architektúry, vid' manuál verejných priestorov Princípy a štandardy zastávok MHD (MIB 2021);
- doplniť výkres sadových úprav, v území pri líniovej vegetačnej štruktúre realizovať stromoradia s podrastom kríkov, ktorý podporuje schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu a bráni vysychaniu vegetačného pásu, čo robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri, ako aj do objektov, zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- 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; na Kukučínovej použiť z hľadiska bezpečnosti na označenie vjazdu/ výjazdu z podzemnej garáže z dôvodu veľkej frekvencie pri podujatiach v priestore chodníka ochranné stĺpiky;
- **verejný priestor Trnavského mýta predstavuje kľúčový urbánny, kultúrny a komunikačný bod v území a z pozície hlavného mesta je jeho kvalitné udržateľné riešenie v prepojení na systém MHD a električkové radiály jednou z priorit, pri jeho riešení je nevyhnutná súčinnosť hlavného mesta nielen z hľadiska technickej a dopravnej infraštruktúry, ale aj z hľadiska ich prevádzkového riešenia a riešenia urbanistického detailu vo verejnom priestore - v ďalšom stupni PD konzultovať s hlavným architektom;**

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.
- v zmysle platnej normy STN 736110 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 protíľahlými stojiskami;
- 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 stanovišta 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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- 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;
- 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;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v číselných údajoch nekorešpondujúcich v rôznych častiach dokumentácie. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa predloženej dokumentácie a jej revízií - za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko k výrubovému konaniu.

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.

V dotknutej lokalite riešeného a bilancovaného územia evidujeme tieto vydané stanoviská, ktorých riešené/bilancované územie alebo ich časti zasahujú aj do posudzovaného zámeru:

- záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (dodatočné povolenie dočasnej stavby) na stavbu „BISTRO FOODSTOCK, Trnavské mýto“ pod č. MAGS OUIK 54389/2022-443240 zo dňa 26.08.2022. Stavba bola povolená na dobu dočasnú a to maximálne do doby vydania právoplatného územného rozhodnutia na stavbu: Nový Istropolis a súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry - predmetný pozemok parc. č. 11436/1 je začlenený medzi stavbou dotknuté pozemky predmetného investičného zámeru;
- záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na stavbu „Nadstavba polyfunkčného objektu“ pod č. MAGS OUIK 43987/17-296533 zo dňa 20.6.2017, ako jeden z podkladov pre vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby č. 88/2018a 10238/2017/UKSP/POBA-26, zo dňa 18.10.2018, právoplatného dňa 21.11.2018. Predmetom územného rozhodnutia bola o.i. nadstavba „Domu Techniky“, na parc. č. 11427/3, o dve podlažia (4. a 5. NP) „... s prevažne bytovou funkciou..“. Rozhodnutie o zastavení stavebného konania na predmetnú stavbu vydané príslušným stavebným úradom pod č. 690/2022/8531/2021/OKSP/HOLV-46 zo dňa 29.11.2022, právoplatné 11.01.2023;
- záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti - zmena vydaného záväzného stanoviska „Nadstavba polyfunkčného objektu“ – revízia 02 pod č. MAGS OUIK 38019/18-35022 zo dňa 07.09.2018. Návrh riešil nadstavbu objektu o 3 nadzemné podlažia (pôvodne 2NP); záväzné stanovisko nahrádzalo stanovisko vydané pod č. MAGS OUIK 43987/17-296533 zo dňa 20.06.2017;
- záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na zmenu účelu užívania časti stavby „Škultétyho – Dom Techniky – stavebné úpravy a zmena účelu využitia“, vydané pod č. MAGS OUIK 44867/20-85748 zo dňa 21.07.2020. Jednalo sa o zmenu dokončenej stavby jestvujúcej nebytovej budovy – stavebné úpravy vnútorných priestorov časti 2. NP, za účelom zmeny spôsobu užívania kancelárií na byty;

Súčasťou posudzovanej žiadosti je (1 x sme si ponechali):

- Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie; spracovateľ PANTOGRAPH, s.r.o., 05/2022 a revízia 01 - 02/2023;
- Dopravno – kapacitné posúdenie zóny A3 – A5 (z roku 2018) spracovateľ DI CONSULT s.r.o., marec 2018;
- Expertízna posúdenie (výškovej stavby); spracovateľ PANTOGRAPH, s.r.o., 05/2022
- Príloha B.7 Overovacia štúdia potenciálnej rezervy napojenia na špeciálne dráhy (v zmysle VPS č. D62), spracoval Ing. arch. Tomáš Auxt, 05/2022;
- Štúdia realizovateľnosti budúcich dopravných investícií (v zmysle ÚPN – VPS č. D54, č. D62), spracoval PANTOGRAPH, s.r.o., 05/2022.

Príloha: 1 x dokumentácia (05/2022 a revízia 01 - 02/2023, vrátane 2xUSB); časť dokumentácie (Dendrológia, Inžinierskogeologický prieskum)
potvrdené výkresy: Situácia koordinačná; Situácia zastavovacia – 1.NP; Rez A-A'; Rez B-B'; Pohľady SV, SZ; Pohľady JZ, JV; Pôdorys 2PP.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia koordinačná; Situácia zastavovacia – 1.NP; Rez A-A'; Rez B-B'; Pohľady SV, SZ; Pohľady JZ, JV; Pôdorys 2PP;
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

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