



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**INTRADE ASSETS
MANAGEMENT, s.r.o.**

Pribišova 47
841 05 Bratislava

Váš list
ZST0126102022
zo dňa 27.10.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 63053/2022-
412987/2023**

Vybavuje / Linka
Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508

V Bratislave
07.07.2023

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

investor:	INTRADE ASSETS MANAGEMENT, s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava
investičný zámer:	„Multifunkčný komplex Za stanicou“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.10.2022 a doplnená dňa 22.06.2022, 23.12.2022 a 21.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
zodpovedný projektant:	Ing. Jozef Kavulič, autorizovaný stavebný inžinier 2483*A1 a Ing. arch. Peter Ondrejka
dátum spracovania dokumentácie:	03/2023

Konštatujeme, že Mestská časť Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP-2010/2021-KON zo dňa 06.12.2011 (ďalej len „územné rozhodnutie“ v príslušnom gramatickom tvare) vydala k projektu „Multifunkčný komplex Za stanicou“ v Bratislave, rozhodnutie o umiestnení stavby, právoplatné dňa 26.03.2012, na pozemkoch parc. č. 15115/11, 12, 18, 21 a pod., v k. ú. Nové Mesto. Projekt bol navrhnutý v bezprostrednej blízkosti Železničnej stanice Nové Mesto, pre navrhovateľa INTRADE ASSETS MANAGEMENT, s.r.o., so sídlom Za stanicou 1, 831 04 Bratislava. Pôvodná projektová dokumentácia riešila novostavbu multifunkčného komplexu s hlavnou funkciou pre administratívu a bývanie, s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti – nákupné centrum a parkovanie. Projektovú dokumentáciu v tom čase spracoval Ing. arch. Ivan Kubík, autorizovaný architekt 0192 AA, s dátumom spracovania: júl 2010. Zaujímavá lokalita bola rozdelená na dve samostatné územia, ktoré boli rozdelené existujúcou komunikáciou ul. Za stanicou, na územia s označením: pozemok „A“ a pozemok „B“. Pôvodné hmotovo-priestorové riešenie na pozemku „A“ pozostávalo: z dvoch podzemných spoločných garáží navrhnutých pod celým areálom, pod označením: „SO 01 – podzemný parking“ a z dvoch nadzemných podlaží obchodnej pasáže pod označením: „SO 02 – nákupné centrum“, ktoré prepájalo všetky objekty SO 03, SO 04 a SO 05; ďalej z výškovej dominanty s 27.NP (administratíva a ateliéry), pod označením: „SO 03 – výškový objekt“, z objektov: „SO 04 – bytový dom 1“ a „SO 05 – bytový dom 2“, ktoré boli od 6.NP až po 15.NP navrhnuté ako bytové jednotky. Na pozemku „B“ bol navrhnutý parkovací dom pod označením: „SO 06 – vybavenosť a parking“ s 5.NP.

Územné rozhodnutie bolo opakovane predĺžované, naposledy rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 945/202 a 11257/2019/ÚKSP/POBA-3 zo dňa 06.02.2020. Týmto

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

rozhodnutím bola platnosť predĺžená do 26.03.2022. V tejto lehote stavebník podal žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Uvádzame, že investor v posledných rokoch, na základe skúseností z realitného vývoja prehodnotil svoj pôvodný investičný zámer a namiesto výstavby vyššie uvedených objektov sa rozhodol pre výstavbu upraveného návrhu komplexu, ktorý bude mať spoločnú podzemnú garáž, z ktorej budú vystupovať dve identické výškové nebytové budovy. Zároveň sa navrhuje aj podzemné prepojenie investičného zámeru so Železničnou stanicou Bratislava - Nové Mesto.

Konštatujeme, že predložený návrh na zmenu územného rozhodnutia (ďalej len „zmena ÚR“) sa dotýka všetkých hlavných objektov (okrem objektu SO_06 – vybavenosť a parking“). Ide najmä o zmenu tvaru objektov, podlažnosti, výšky objektov a pod., tzn. celého osadenia (umiestnenia) všetkých hlavných pôvodných stavebných objektov, ich funkčného využitia, ale aj súvisiacich stavebných a inžinierskych objektov.

Novonavrhované členenie stavby je nasledovné: „SO_01 – Podzemný parking a integrovaná vybavenosť“; „SO_02 – Výškový objekt 1“; „SO_03 – Výškový objekt 2“; „SO_04 – Predĺženie podchodu ŽST Nové Mesto“ a „SO_06 – Vybavenosť a parking“.

Predmetom predloženej upravenej dokumentácie na zmenu vydaného územného rozhodnutia je výstavba multifunkčného komplexu s prevládajúcou funkciou prechodného ubytovania, s menším podielom bývania, ktoré bude doplnené občianskou vybavenosťou - obchody a služby, v nadväznosti na prevládajúce prechodné ubytovanie s podielom bývania.

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: stavbu multifunkčného komplexu, ktorý má spoločnú 3-podlažnú podnož, z ktorej vystupujú dve identické výškové budovy. Tieto objekty vytvárajú jednu stavbu, s prevažujúcou funkciou: zariadenia cestovného ruchu (prechodného bývania) a bývania, ktoré sú riešené v horných podlažiach obidvoch objektov. Investičný zámer je doplnený o obchodné prevádzky umiestnené v rámci zapusteného parteru parkovacej platformy na pozemku „A“. Predložený návrh počíta s prepojením na existujúci podchod nástupíšť Železničnej stanice Bratislava - Nové Mesto pomocou podzemnej inžinierskej stavby v južnej časti pozemku.

Pozemok je vymedzený z juhu Železničnou stanicou Bratislava – Nové Mesto, zo severu nefunkčnou železničnou vlečkou, z juhovýchodu pôvodnými skladovo-priemyselnými areálmi a zo severovýchodu ulicou Za stanicou, ktorá rozdeľuje komplex na pozemok „A“ a pozemok „B“. Predmetom zmeny ÚR je zmena týkajúca sa len časti „A“; pre stavebné objekty "SO_01; SO_02; SO_03 a SO_04“.

Pri novonavrhovanom komplexe, priamo pri komunikácii ul. Za stanicou, na pozemku „B“ je už umiestnený objekt pod označením „SO_06 – vybavenosť a parking“. Ide o štvorpodlažný nadzemný parkovací dom, ktorý je doplnený obchodným parterom v rámci prízemí. Objekt je riešený samostatne a nezávisle od multifunkčného komplexu a je prevzatý z pôvodnej PD a nie je predmetom žiadosti o zmenu vydaného územného rozhodnutia.

Objekt „**SO_01 – Podzemný parking a integrovaná vybavenosť**“ má navrhnuté 3 podzemné podlažia rozložené pod celým areálom, z ktorých 1.PP je zapustené pod úrovňou ulice (cca 1,10 m), čiastočne vstupuje do parteru ulice a sú tu integrované zariadenia pre obchod, služby a pasáž, ktorá prepája obidva výškové polyfunkčné objekty.

Chodníky budú riešené popri ul. Za stanicou, pozdĺž celého pozemku „A“ a „B“. Ostatné chodníky sú situované na povrchu parkovacej platformy na pozemku „A“. Platforma je celá riešená ako zasypaná plocha, s použitím ASTT roštov a zatravnením, resp. prevádzkovo zásahový koridor bude pre lepšiu orientáciu vyložený betónovými dlaždicami.

Objekty „**SO_02 – Výškový objekt 1**“ a „**SO_03 – Výškový objekt 2**“ majú navrhnutých 28 nadzemných podlaží, 1 ustúpené podlažie, zastrešené plochou strechou (29.NP). Objekty majú pôdorys štvorca, o max. pôdorysných rozmeroch 27,8 m x 27,8 m. Strechy výškových objektov sú zazelenené a určené pre umiestnenie aj technologických zariadení (ustúpené podlažie - výška atiky strechy 29.NP je vo výške +103,700 m). Objekty budú využité ako zariadenia cestovného ruchu – pasantný hotel s bytovou časťou, ktorá je umiestnená

vo vyšších podlažiach obidvoch objektov od 21.NP po 28.NP. Na 1.NP až 20.NP sú navrhnuté 1-izbové a 2-izbové ubytovacie jednotky s balkónmi; pričom na každom podlaží je navrhnutých 16 nebytových priestorov – ubytovacích buniek, s celkovým počtom 320; komunikačné jadro, predsieň a chodby. Súčasťou každého podlažia sú navrhnuté sklady bielizne a sklady pre upratovačku. Na 21.NP až 28.NP sú navrhnuté 1-izbové až 4-izbové bytové jednotky s balkónmi, pričom na každom podlaží je navrhnutých 10 bytových jednotiek, s celkovým počtom 80; komunikačné jadro, predsieň a chodby. (konštrukčná výška medzi jednotlivými podlažiami je 3,20 m; na 21.NP a 28.NP je navrhnutá konštrukčná výška 6,40 m, ktorá 21.NP vizuálne oddeľuje od nebytovej časti budovy). Výškové objekty majú zabezpečené samostatné oddelené vstupy pre bytovú a nebytovú časť. Hlavný vstup do nebytovej časti objektov SO_02 a SO_03 je z juhozápadnej strany objektu SO_02, prepojený na recepciu, lobby a koridor, ktorý spája objekty SO_02 a SO_03. Hlavný vstup je situovaný zo zapustenej úrovne parteru medzi objektami. Cez centrálny priestor lobby je zabezpečený prístup k eskalátorom na zazelenenú strechu parkovacej platformy, pomocou medzipodlažia, na úrovni strechy SO_01 (+ 0,000=140,3 m n.m. Bvm). Sekundárny prístup na strechu je pomocou rampy pozdĺž severnej hranice pozemku a spevnenou plochou, o šírke 3,50 m. Strecha parkovacej platformy je plochá a zazelenená a bude slúžiť ako oddychový priestor pre voľnočasové aktivity.

Objekt „**SO_04 – Predĺženie podchodu ŽST Nové Mesto**“ predložený návrh uvažuje s prepojením podchodu nástupišť ŽST Nové Mesto podzemným inžinierskym objektom, ktorý bude výškovo prepojený sústavou betónových rámp, umiestnených pozdĺž juhovýchodnej hranice riešeného pozemku. Predĺženie podchodu ústí v južnom rohu pozemku a pokračuje zalomením k existujúcemu podchodu pod telesom železničnej trate. Objekt je riešený v samostatnej časti PD, v koordinácii so ŽSR, a.s. a spoločnosťou Reming Consult, a.s. Predĺženie podchodu pomôže chodcom prekonať súčasnú bariéru, v podobe rozsiahleho koľajiska železničnej stanice a spojiť tak novovytvorené polyfunkčné prostredie vo významnom rozvojovom území mesta. Celková dĺžka podchodu bude cca 60 m. Pôdorysné vedenie podchodu je navrhnuté tak, aby rešpektovalo body napojenia. Na južnej časti bude podchod napojený na existujúci koniec podchodu pre cestujúcich pri nástupišti č. 3 a na druhom konci bude podchod pripojený na rampu, ktorá bude vyústená na ul. Za stanicou. Os podchodu bude križovať železničnú trať šikmo pod uhlom cca 43°. Predĺženie podchodu je navrhnuté vyhotoviť ako monolitický rám so svetlou šírkou 6,0 m a výškou 2,50 m. Multifunkčný komplex bude na existujúcej inžinierskej sieti pripojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie.

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

		/pôvodné bilancie/
- výmera záujmového územia:	12 154,00 m²	/12 154 m ² /
- zastavaná plocha:	3 639,00 m²	/3 393 m ² /
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	43 498,00 m²	/43 161 m ² /
podlažná plocha bytovej funkcie:	12 365,00 m²	/17 348 m ² /
podlažná plocha nebytovej funkcie:	33 583,00 m²	/25 813 m ² /
- zeleň:		
na teréne:	2 614,00 m²	/3 873 m ² /
nad podzemn. konštrukciami (plocha x0,5):	3 548,00 m²	/2 732 m ² /
započítateľná zeleň celkom:	4 388,00 m²	/6 605 m ² /
- výmera vnútroareálového koridoru spev. plôch:	830,00 m²	
- spevnené plochy celkom:	3 472,00 m²	
- počet bytov:	160	/121/
- počet nebytových priestorov:	640	
- počet podlaží PP/NP:	3/28 + ustúpené podlažie	
- počet parkovacích miest:	710	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie stavby je na existujúcu cestnú sieť na ul. Za stanicou. Súčasťou PD je riešenie statickej dopravy, uvažovaný zámer predpokladá vybudovanie 710 parkovacích miest (PM), z toho 229 PM je riešené pre funkciu bývanie, 400 PM pre funkciu prechodné ubytovanie a 81 PM pre funkciu obchod a služby.

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 je **záujmový pozemok parc. č. 15115/18, k. ú. Nové Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie, regulačný kód M.**

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

Intenzita využitia územia:

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

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 **M**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				komplexy OV	0,28	0,25
				Intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,52	0,10
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,6	0,10

* predpriestory príp. priestory ad dopravnými zariadeniami – Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zataženie územia) - Klingerka

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 ubytovacie zariadenia cestovného ruchu a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	46 463 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	12 365 m²	26,61%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	34 098 m²	73,39%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer na zmenu vydaného územného rozhodnutia **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 73,39 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie do 30 % v riešenom území rešpektovaný;
- Upozorňujeme, že nebytové priestory v objektoch „SO_02 – Výškový objekt 1“ a „SO_03 – Výškový objekt 2“ – ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, majú identické pôdorysné znaky, ako bytové jednotky na podlažiach 21.NP – 28.NP; „Ubytovacie jednotky“ požadujeme špecifikovať v súlade s ich funkčným využitím ako „nebytový priestor –

hotelová izba“, resp. iný typologický druh zariadenia v cestovnom ruchu. V rámci dispozično-prevádzkového riešenia je potrebné funkciu ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu a funkciu bývania integrovanú v objekte s prevažujúcou nebytovou funkciou navrhnuť samostatným komunikačným jadrom tak, aby nedochádzalo ku kríženiu jednotlivých prevádzok. Upozorňujeme na Vyhlášku č. 532/2002 Z.z. Ministerstva ŽP SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, tretia časť – osobitné požiadavky na niektoré druhy stavieb - § 46 Hotel, motel a penzión, ktorý definuje požiadavky na riešenie objektov ubytovacích zariadení na krátkodobý pobyt;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmov. územia „A“:	12 154,00 m ²		
- zastavaná plocha:	3 639,00 m ²	IZP = 0,299	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	43 498,00 m ²	IPP = 3,578	IPP_{max.} = 3,6
- započítateľná zeleň:	4 388,00 m ²	KZ = 0,361	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná stavba na zmenu vydaného územného rozhodnutia **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód M.

Uvažovaný investičný zámer na zmenu vydaného územného rozhodnutia **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:	„Multifunkčný komplex Za stanicou“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15115/18
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Za stanicou

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:

- uvádzame, že predložený investičný zámer na zmenu vydaného územného rozhodnutia s navrhovanou podlažnosťou 28 nadzemných podlaží + ustúpené 29.NP v riešenom území považujeme za maximálne prípustný;

- uvádzame, že v zmysle platného ÚPN sa časť pozemku nachádza v ochrannom pásme železničných tratí;
- upozorňujeme na navrhované podlažia: 21.NP a 28.NP v bytovej časti objektov „SO_02 – Výškový objekt 1“ a „SO_03 – Výškový objekt 2“, ktoré majú navrhnutú konštrukčnú výšku 6,40 m (uvedenú konštrukčnú výšku vnímame ako nadštandardnú a atypickú). Predložená PD neobsahuje samostatné riešenie uvedených podlaží v grafickej časti. V grafickej časti sú uvedené podlažia len ako typické podlažia. V prípade iného riešenia na uvedených podlažiach je stavebník povinný predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením;
- vzhľadom k tomu, že riešené územie je nadmerne zaťažené hlukom od Železničnej stanice Bratislava – Nové Mesto je potrebné navrhovanú bytovú časť chrániť pred nepriaznivými vplyvmi hlukového zaťaženia vhodnými stavebno-technickými opatreniami;
- v rámci skvalitnenia verejných priestorov v predmetnom území je potrebné vyčleniť priestory aj pre komunitné aktivity pre obyvateľov bytovej časti objektov – ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- novovzniknuté plochy zelene na streche podzemného podlažia smerom od Železničnej stanice Bratislava - Nové Mesto žiadame riešiť tak, aby tvorili primeraný a vhodný verejný priestor; vytvoriť pohľadovo atraktívne plochy pochôdzneho priestoru strešnej záhrady pre funkčné využitie: pasantný hotel a bývanie (uvádzame, že priestor garážovej strechy je dotvorený násypmi pôdy od 0,70 m – miestami do 1,0 m);

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- odporúčame do predmetného územia – do riešenia uličného priestoru doplniť mobiliár, ako sú napr. lavičky, stojany na bicykle a pod., v súlade so zásadami podľa Manuálu verejných priestorov Bratislavy, ktorý definuje základné princípy tvorby verejného priestoru;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), doplniť vybavenie technickou infraštruktúrou na podpore e-mobility;
- 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 napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- Podmieňujúcou investíciou k stavbe „Multifunkčný komplex Za stanicou“ sú stavebné objekty a objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - „SO_04 – Predĺženie podchodu ŽST Nové Mesto“;
 - obojsmerná cyklotrasa na území stavby;
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Multifunkčný komplex Za stanicou“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k stavebným objektom a objektom:
 - „SO_04 – Predĺženie podchodu ŽST Nové Mesto“;
 - obojsmerná cyklotrasa na území stavby;
- navrhované cyklotrasy požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Multifunkčný komplex Za stanicou“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcich investícií;
- v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110 požadujeme 10% parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie ponechať verejne prístupné;

Za oddelenie cyklistickej dopravy:

- oddelenie cyklistickej komunikácie a chodníka riešiť výškovým rozdielom (TP085, str. 31);
- križovanie chodníka a cyklistickej komunikácie s odbočením do zámeru žiadame riešiť s priebežnou konštrukciou v smere vedenia peších a cyklistických komunikácií v úrovni chodníka podľa Technických listov mesta Bratislava;

- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príjazdom od prilahlej cyklotrasy;
- v podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre obyvateľov;
- v spoločných priestoroch obytných budov na 1.NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;

Do stupňa dokumentácie pre stavebné povolenie požadujeme doplniť:

- žiadame doriešiť vedenie cyklistov vedených cestičkou pre cyklistov do tunela popod železnicu. Tunel popod železnicu je vyústený do haly ŽST Bratislava – Nové Mesto, čo neumožňuje prejazd cyklistov;
- upozorňujeme: v zmysle platného ÚPN je plánované rozšírenie existujúcej pozemnej komunikácie – miestna cesta funkčnej triedy C1 kategórie MO 8,5 s obojsmerným chodníkom pre peších, v šírke minimálne 2 m;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- v areáli stavby budú umiestnené studne pre tepelné čerpadlá. Návrh dažďovej kanalizácie nie je riešený ani v textovej ani v grafickej časti PD. V textovej časti sa uvádza, že vsakovacie boxy zmenou ÚR neboli dotknuté;
- vzhľadom na skutočnosť, že oproti vydanému ÚR v roku 2011 nastali v zmene územného rozhodnutia podstatné zmeny v tvare a osadení navrhovaných stavieb, je teda potrebné predložený návrh doplniť o kompletný návrh odvádzania zrážkových vôd dažďovou kanalizáciou;
- do koordinačnej situácie požadujeme doplniť umiestnenie vsakovacích zariadení, prípadne retenčných nádrží a zákres dažďovej kanalizácie;
- do textovej časti doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd s návrhom potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné (pre lokality Nové Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- nakladanie s dažďovými vodami je potrebné navrhnuť tak, aby neodtekali na susedné pozemky;
- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené minimálne 1,5 m od okraja susedných pozemkov;

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 len „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 výkopový 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 stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia, či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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 matematických výpočtoch) pri vyhodnocovaní podielu funkcie bývania v celej funkčnej ploche. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú v predmetnej časti uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia + situácia predĺženia podchodu

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia+ situácia predĺženia podchodu
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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