



- Parkovací dom/SO-02, bude okrem pokrytia parkovacej potreby pre SO-01, plniť funkciu záchytného parkoviska (blízkosť zjazdu z diaľnice D1) a miesta pre dlhodobý parking pre letisko – rezerva 339 PM; 6-podlažná stavba; pohyb po parkovacom dome bude zabezpečený polrampami, základnou jednotkou je modul 2,5 x 16 m/vnútorňý priestor je bez stĺpov; fasáda bude otvorená, pokrytá drevenými lamelami a porastená zeleňou; na streche budú solárne panely; výška atiky +16,200 m; výška strešnej nadstavby +20,000 m.

*Stavebné objekty:* SO-00A Príprava územia; SO-00B Hrubé terénne úpravy; SO-01 Administratívna budova; SO-02 Parkovací dom; SO-03 Stojisko komunálneho odpadu; SO-10 Sadové a parkové úpravy; SO-11 Drobná architektúra; SO-30 Vodovodná prípojka; SO-31 Areálový vodovod. rozvod + hydrant HP1; SO-40 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO-41 Areálová splašková kanalizácia; SO-42 Dažďová kanalizácia zo striech; SO-43 Dažďová kanalizácia z komunikácií a parkovísk; SO-70 Studňa úžitkovej vody; SO-70 Úžitkový vodovod; SO-50 Plynovodná prípojka; SO-51 Areálový rozvod plynu; SO-63 NN Prípojka; SO-64 NN prípojka – studňa; SO-65 Slaboprúdové koridory; SO-66 NN prípojka areál. osvetlenia a zar. spoločných rozvodov; SO-67 Osvetlenie komunikácií; SO-80 Vonkajšia podzemná požiarňa nádrž; PS-01 Výťahy; PS-02 TS miestnej distribúcie; PJ-03 Kotelňa pre objekt SO-01

*Riešenie dopravného vybavenia:* V rámci uvedenej stavby sa zabezpečuje celkovo **486 stojísk**: 446 stojísk v parkovacom dome a 40 stojísk na teréne. Z celkového počtu stojísk bude 147 stojísk pokrývať nároky administratívnej budovy, ostatné stojiská budú plniť funkciu záchytného parkoviska a miesta pre dlhodobý parking pre letisko.

*Dopravný prístup* je riešený z Ivanskej cesty, cez jestvujúcu komunikáciu zabezpečujúcu prístup k zástavbe a pozemkom ležiacim severne nad Ivanskou cestou (ďalej len „prístupová komunikácia“).

*Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov využitia územia (indexy) uvedené v predloženej dokumentácii:*

	riešené územie/m <sup>2</sup>	funkčná plocha/m <sup>2</sup>
celková výmera:	8 698,0	249 080,0
zastavaná plocha	2 920,0 (IZP = 0,34) z toho: SO-01: 1 055,0; SO-02: 1 865,0	21 550,0 (IZP = 0,09)*
podlažná plocha	17 805,0 (IPP = 2,05) z toho: SO-01: 6 615,0; SO-02: 11 190,0	130 255,0 (IPP = 0,52)*
plocha zelene	2 650,0	
spevnené plochy	3 128,0	

\*všetky jestvujúce a navrhované stavby (Goldbeck; Doka; Viessmann; Aircraft diagnostik; A-office; Ovocné sady; Airport business centrum)

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“):**

*Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.*

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok v k.ú. Trnávka ÚPN stanovuje:

- Funkčné využitie územia:

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI – obč. 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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- Intenzita využitia územia:

Riešené územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie H**.

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: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*:

**pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>H</b>	<b>2,1</b>	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				<b>zástavba mestského typu</b>	<b>0,35</b>	<b>0,25</b>
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

**Hodnotenie:**

➤ **Z hľadiska navrhovanej funkcie:**

a) Administratívna budova/SO-01, vytvorenie admin. centrály pre investora a prenajímateľné nájomné admin. priestory - v zmysle ÚPN/kap. C.2. 201, cit.: „zariadenia administratívy, správy a riadenia“ sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia funkčnej plochy č. 201;

b) Parkovací dom/SO-02, bude okrem pokrytia parkovacej potreby pre SO-01, plniť funkciu záchytného parkoviska (blízkosť zjazdu z diaľnice D1) a miesta pre dlhodobý parking pre letisko – rezerva 339 PM - v zmysle ÚPN/kap. C.2. 201, cit.: „zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“ sú zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia funkčnej plochy č. 201;

- c) Ochranné pásma: OP vodorovnej roviny letiska Vajnory vo výške 162 mm predložený návrh rešpektuje; OP VTL plynovodu vedúce cez riešené územie je určené na zrušenie;
- d) Funkciu bývania (do 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy) – predložený návrh neumiestňuje

**Záver:** Posudzovaná novostavba „GOLDBECK ...“ na Ivanskej ceste/k.ú. Trnávka, **spĺňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu:

➤ **Z hľadiska intenzity využitia územia:**

*Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia v zmysle predloženej dokumentácie:*

a) *riešeného územia:* IPP = 2,05; IZP = 0,34; KZ = 0,30

b) *územia dotknutej funkčnej plochy č. 201:* IPP = 0,52; IZP = 0,09

Navrhovaná miera využitia riešeného územia a územia dotknutej funkčnej plochy **neprekračuje limitné hodnoty** stanovené v záväznej časti územného plánu pre zástavbu mestského typu v rozvojovej funkčnej ploche číslo 201/H vo vonkajšom meste (IPP max. = 2,1; IZP max. = 0,35; KZ min. = 0,25).

➤ **Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

V riešení navrhovanej stavby je **preukázaná územná rezerva** pre výhľadové dopravné zámery:

- segregovanú obojsmernú cyklotrasu, s ktorej vedením uvažuje hlavné mesto aj na severnej strane Ivanskej cesty, vrátane chodníka,
- dobudovanie/rozšírenie súčasnej prístupovej komunikácie do šírkových parametrov odpovedajúcich severo-južnej obslužnej dopravnej osi, tzv. obvodovej komunikácii letiska, s ktorou uvažuje ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ide o obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1, kategórie MO 12, v záujmovom území prepájajúcu Ivanskú cestu s Cestou na Senec), vrátane dostavby jej križovatky s Ivanskou cestou (riešenie v zmysle PD stavby „Obvodová komunikácia pri letisku, Ivanská – Senecká – I. etapa“, spracovateľ R-PROJECT INVEST s.r.o., Ing. R. Mydlár, investor: F&P, a.s.).

Súčasťou predloženej dokumentácie je **dopravno – kapacitné posúdenie** (sprac. Ing. V. Mikuš, február 2020), ďalej len „DKP“.

DKP hodnotíme nasledovne:

DKP je predložené v textovej forme a sú doložené spracovania v prostredí PTV VISUM a Vissim, a videá zo simulácie v špičkových hodinách. Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno - kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov.

Dopravný model bol kalibrovaný na súčasný stav na podklade sčítania dopravy (6.2. 2020). Komunikačná sieť už uvažuje s dokončenou diaľnicou D4 Jarovce – Rača a rýchlostnou cestou R7.

Dynamická doprava generovaná v rannej špičkovej hodine (RSH) predpokladá 103 jazd a v popoludňajšej špičkovej hodine (PSH) 86 jazd. Smerovanie generovanej dopravy je prioritne na/z diaľnice D1 (72% RSP a 67% PSH), ďalej na Galvaniho ul. (17%/19%) a na Ivanskú cestu (10%/13%). Do DKP bol zahrnutý aj potenciál zo zámerov v širšom území: Bývanie Trnávka (Ovocné sady), Airpot hotel, Administratívna budova A-office a Polyfunkčný objekt F&P (Spolu 2469 PM a generovaná doprava 1026 v RSH/ 933 v PSH).

Samotné DKP sa zaoberá len jednou križovatkou na nadradenej komunikačnej sieti Ivanská cesta – prístupová komunikácia. Pre dosiahnutie vyššej kapacity križovatky Ivanská – prístupová komunikácia – Pharos bola navrhnutá úprava organizácie dopravy na vstupe Ivanská (od letiska) v priamom smere ku diaľnici D1 na združený pruh pre odbočenie vľavo s priamym smerom.

Vonkajší pruh zostáva ako združený pre priamy smer a odbočenie vpravo. Križovatka je riadená CDS s navrhnutým signálnym plánom, ktorý uvažuje na ramene Ivanská od letiska riadiť vstup návestidlami s plným signálom s doplnkovou zelenou šípkou pre smer priamo a vpravo. Týmto opatrením sa zvýši kapacita vstupu cca o 80%. Vzhľadom na súčasné smerovanie dopravy v predmetnej križovatke (veľmi nízke dopravné zaťaženie na ľavom odbočení na ramene Ivanská od letiska), s navrhnutým signálnym plánom možno súhlasiť. Zo záverov DKP nevyplývajú žiadne ďalšie dopravné opatrenia na komunikačnej sieti vyvolané plánovanou investíciou. Predložené DKP berieme na vedomie a možno súhlasiť s jeho závermi.

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:	„ <b>GOLDBECK Viacpodlažná administratívna výstavba a parkovací dom</b> “
na parcele číslo:	- <b>15850/117, 15850/118, 15850/119, 15850/124, 15850/125, 15850/126, 15850/242, 16497/11, 16497/18, 16505/80</b> - <b>15850/116, 15850/117, 15850/279</b> (súčasná cestná komunikácia)
v katastrálnom území:	<b>Trnávka, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Ivanská cesta, medzi Letiskom M.R. Štefánika a diaľnicou D1</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:**

- SO-21 parkoviská/40 stojísk, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- v súlade s návrhom a závermi dopravného – kapacitného posúdenia (spracovateľ Ing. V. Mikuš, február 2020), za účelom zvýšenia kapacity priľahlej križovatky Ivanská cesta – prístupová komunikácia – Pharos, **žadame ku kolaudácii navrhovanej stavby zabezpečiť**:
  - navrhovanú zmenu organizácie dopravy v tejto križovatke na vstupe Ivanská cesta (v smere od Letiska M.R. Štefánika), ktorá spočíva v úprave radiaceho priestoru – zmene pruhu pre odbočenie vľavo na združený pruh pre odbočenie vľavo a priamy smer (vonkajší pruh zostáva ako združený pre priamy smer a odbočenie vpravo),
  - spustenie cestnej dopravnej signalizácie v zmysle signálneho plánu navrhnutého v DKP, vrátane doloženia podmienok riadenia aj na dynamicky režim riadenia tejto križovatky,
- **rešpektovania územnej rezervy** (na pozemkoch stavby) pre dobudovanie/rozšírenie súčasnej prístupovej komunikácie vrátane dostavby jej križovatky s Ivanskou cestou, ako aj pre výhľadovú segregovanú obojsmernú cyklotrasu a chodník, preukázanej v prílohe č. 2 predloženej dokumentácie. V riešení cyklotrasy a chodníka však požadujeme zmeniť ich poradie – v kontakte s komunikáciou žiadame umiestniť cyklotrasu a následne chodník a doplniť kóty ich širok (v prípade cyklotrasy šírku min. 3,0m vrátane jej oddelenia od komunikácie pásom zelene min. šírky 0,5m). Požadovanú úpravu výhľadového usporiadania systémov pešej a cyklistickej dopravy žiadame vykonať v ďalšom stupni PD – DSP. V súvislosti so zachovaním dostatočnej

územnej rezervy trváme na dodržaní dispozičného riešenia stavby administratívnej budovy, ktoré uvažuje s ustúpením 1. nadzemného podlažia.

- v rámci cyklistickej dopravy žiadame doriešiť cyklostojany pre zamestnancov a návštevníkov stavby,
- krátkodobé stojiská pre návštevy administratívnej budovy žiadame riešiť ako **verejne prístupné**. Ich vyhradenie (v normovom počte) žiadame preukázať ku kolaudácii stavby;

*Upozorňujeme:*

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.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

#### **z hľadiska budúcich majetkovoprávných 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.

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:**

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

#### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré 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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: Situácia/M 1:500, 2xA4; SO-01 Rezy/M 1:300, 2xA4; SO-02 Rezy/M 1:200; Príloha č. 2/M 1:1 000, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: Situácia/M 1:500, 2xA4; SO-01 Rezy/M 1:300, 2xA4; SO-02 Rezy/M 1:200; Príloha č. 2/M 1:1 000, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív