



DELTA 2000, spol. s r.o.
Mandľová 41
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS POD	Ing. arch. Labanc / 213	13. 01. 2022
	40612/22-490957		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ZELENKA a.s., Pribylinská 12, 831 04 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný bytový dom
žiadosť zo dňa:	26. 08. 2021; doplnená dňa: 27. 08. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	KYSKA architects s.r.o., Bajkalská 30, 821 05 Bratislava zodpovedný projektant: Ing. arch. Martin Kýška (0471 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	08. 2021

Predložená dokumentácia rieši: bytový dom so vstavanou občianskou vybavenosťou na mieste jestvujúcej spevnenej plochy – parkoviska medzi Záhradníckou a Palkovičovou ulicou. Navrhovaná stavba má 3 podzemné podlažia a 12 nadzemných podlaží. Hmotovo je tvorená horizontálnou podnožou (3. PP až 2. NP) a dvomi vertikálnymi hmotami – Blok A a Blok B.

Na 3. PP až 1. PP je riešená hromadná garáž, na 1. NP sa okrem hromadnej garáže nachádzajú aj vstupné priestory a priestory občianskej vybavenosti (zo strany Záhradníckej ulice). Na 2. NP sú navrhnuté byty. Od 3. NP je stavba rozdelená na Blok A a Blok B. V oboch blokoch sú riešené byty, Blok A má 12 NP a Blok B má 8 NP. Predmetná stavba obsahuje celkovo 109 bytov, z toho 22 jednoizbových, 30 dvojizbových, 33 trojizbových, 11 štvorizbových a 13 bytov označených ako apartmány. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Návrh dopravného pripojenia na Záhradnícku ulicu aj na Palkovičovú ulicu súvisí s navrhnutým prevádzkovým režimom integrovaných garáží. Zo Záhradníckej (existujúce nefunkčné pripojenie) je pripojená funkcia bývania rezidentov v objekte s parkovaním na 1.NP a 1.PP (135 parkovacích miest (PM), 1 vjazd a 2 výjazdy). Pred vjazdom do garáže je na Záhradníckej navrhnutý vyraďovací pruh. Z Palkovičovej sú prístupné verejné parkovacie miesta na 2.PP a 3.PP (209 PM, vjazd a výjazd). Kapacita objektu je celkom 344 PM. Nároky statickej dopravy sú vypočítané v celkovom

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

počte 174 PM (z toho pre bytovú funkciu 156 PM, pre ostatné funkcie 18 PM). Náhrada za zabraté spevnené plochy parkoviska tak predstavuje 170 stojísk.

V predloženej projektovej dokumentácii je okrem iného uvedené, cit.: „Investor ponúka riešenie MČ Ružinov resp. Magistrátu odovzdať do správy jedno parkovacie podlažie obdobnej kapacity, akú mala pôvodná spevnená plocha, a to bezodplatne.“ Integrovaná hromadná garáž verejne prístupná z Palkovičovej má na 2.PP kapacitu 103 PM, na 3.PP 106 PM.

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

- výmera záujmového územia:	3564,00 m²
- zastavaná plocha:	2779,49 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	12542,00 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	11496,00 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	1046,00 m²
- zeleň:	
o na teréne:	99,00 m²
o nad podzemnými konštrukciami:	neuvadená
o započítateľná zeleň:	neuvadená
- spevnené plochy:	neuvadené
- počet bytov:	109
- počet podlaží PP/NP:	3/12
- počet parkovacích miest:	344

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: Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 10800/66, 10800/67 k. ú. Nivy** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** – *najväčšia, centrálna a severná časť záujmového územia*

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej

vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 – menšia, východná a južná časť záujmového územia**

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.

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.

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej

a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110** – *najmenšia, západná časť záujmového územia*

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Neprípustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

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

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný bytový dom
na parcele číslo:	10800/66, 10800/67
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Záhradnícka ulica

Odôvodnenie :

Uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia:

- Dokumentácia obsahuje rôzne hodnoty jednotlivých plošných bilancií stavby (napríklad celková podlažná plocha), je neprehľadná – absentuje celková prehľadná tabuľka so všetkými základnými plošnými bilanciami stavby a so všetkými posudzovanými hodnotami ukazovateľov intenzity využitia územia.
- Vyhodnotenie vzťahu uvažovanej stavby k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, v predloženej dokumentácii je nekorektné. (napríklad výpočet plochy zelene nie je uskutočnený v zmysle záväzných regulatívov ÚPN)
- Absentuje vyhodnotenie podielu funkcie bývania v dotknutej funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*.
- Celý západný okraj riešeného územia/pozemku je súčasťou dotknutej funkčnej plochy *parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110*. V tejto funkčnej ploche nie je možné umiestniť navrhovanú stavbu – **presah navrhovanej stavby do tejto funkčnej plochy je neprípustný**.
- **Uvažovaná stavba vnáša do zástavby funkčných plôch (číslo funkcie 101 a 201) neúmerné zaťaženie pozemku. Takúto stavbu nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.**

Dotknutá funkčná plocha viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101:

IZP navrhovaného stavu v dotknutej časti riešeného územia: 0,95

IZP súčasného stavu v celej dotknutej funkčnej ploche (101): 0,19

IPP navrhovaného stavu v dotknutej časti riešeného územia: 4,05

IPP súčasného stavu v celej dotknutej funkčnej ploche (101): 1,80

(Uvedené hodnoty IZP a IPP sú vypočítané na základe údajov z dokumentácie.)

- **Navrhovaná mierka a hustota zastavania vo vzťahu k okolitému prostrediu dotknutých funkčných plôch (číslo funkcie 101 a 201) nezvyšuje urbanistický štandard týchto území.**

Negatívne dopady zo zahustenia dopravy a zástavby znižujú kvalitu prostredia (hlavne prevádzkovú kvalitu územia).

Pre Vašu informovanosť uvádzame posúdenie Vášho investičného zámeru ostatnými zainteresovanými odbornými útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a posúdenie hlavnou architektkou:

Z hľadiska riešenia dopravy:

K dopravnému riešeniu:

- Žiadame zredukovať 2 výjazdy orientované na Záhradnícku na 1 výjazd a zúžiť šírku dopravného pripojenia.
- Pripojenie verejne prístupných parkovacích stojísk z Palkovičovej, t.j. zo strany vnútrobloku má svoje opodstatnenie vtedy, ak bude slúžiť rezidentom vnútrobloku. Inak by i príležitostní návštevníci museli prichádzať cez vnútroblok a zaťažovať ho dynamickou dopravou, ktorá tam nemá opodstatnenie. Žiadame preto jednoznačne zdôvodniť pripojenie verejných garáží z Palkovičovej s prírastkom dynamickej dopravy vo vnútrobloku.
- Na strane riešeného územia na Záhradníckej mesto pripravuje dopravnú stavbu „Cyklotrasa od Karadžičovej po Záhradnícku“, cyklistickú radiálu R16, preto dopravné pripojenie stavby žiadame zosúladiť s jej technickou štúdiou dostupnou na magistráte hlavného mesta (iné poradie chodníka a cyklotrasy, kolízia s navrhnutým vyradovacím pruhom).
- Mesto v súčasnosti nepodporuje dopravné pripojenia stavieb prostredníctvom budovania vyradovacích a zaraďovacích pruhov s cieľom prirodzeného spomalenia motorovej dopravy, preto s realizáciou navrhnutého vyradovacieho pruhu na Záhradníckej nesúhlasíme.
- Žiadame doložiť samostatný dopravný výkres s náležitosťami výkresovej dokumentácie, kde okrem návrhu dopravného pripojenia zámeru bude vyznačená i zmena organizácie dopravy na Palkovičovej so všetkými súvislosťami (doplniť tiež do textovej časti projektovej dokumentácie); pri návrhu dopravného riešenia žiadame rešpektovať platné technické normy, vyhlášky a technické predpisy.
- Vo výpočte nárokov statickej dopravy pre nebytovú funkciu žiadame použiť koeficient miestnej polohy $k_{mp}=0,8$ (širšie centrum mesta) a súčiniteľ vplyvu deľby prepravnej práce $k_d=0,8$.

Pripomienky a požiadavky za referát cyklistickej dopravy:

- zabezpečiť koordináciu zámeru so štúdiou "Cyklotrasa v úseku od Karadžičovej ulice po Astronomickú ulicu", spracovanou pre Magistrát hl. m. SR Bratislava
- uličný profil riešiť v zoradení: vozovka-cyklistická komunikácia-chodník pre peších plus priestor na zeleň buď v umiestnení medzi vozovkou a cyklistami alebo za chodcami
- cyklistickú komunikáciu navrhovať jednosmernú v smere do centra s minimálnou šírkou jazdného pruhu 2,0 metra vypracovanú v červenom asfalte
- nebudovať odbočovací pruh zo Záhradníckej ulice
- priechod pre chodcov a cyklistov cez odbočenie do zámeru na Záhradníckej ulici žiadame riešiť v úrovni chodníka ako bezbariérový/zdvihnutý oproti vozovke, vedený v kontinuálnej konštrukcii pre chodník a cyklistickú komunikáciu, slúžiaci ako prirodzený spomaľovač pre motorovú dopravu pripojenie zo zámeru riešiť jedným pruhom pre odbočenie vpravo (použiť dva jazdné pruhy na komunikácii pre odbočenie do zámeru, nie tri)
- priechody pre chodcov cez odbočenie do zámeru na Palkovičovej ulici žiadame riešiť v úrovni chodníka ako bezbariérové/zdvihnuté oproti vozovke, vedené v kontinuálnej konštrukcii pre chodník, slúžiace ako prirodzený spomaľovač pre motorovú dopravu
- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok, s kapacitou

navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085

- v podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov s navádzaním od všetkých plánovaných a existujúcich okolitých cyklotrás pre zamestnancov a obyvateľov
- v spoločných priestoroch na 1.NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov.

Z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Predložená dokumentácia nespĺňa náležitosti DUR. Textová časť musí obsahovať štandardné kapitoly jednotlivých systémov technickej infraštruktúry (TI) s popisom návrhu technického riešenia a príslušnými výpočtami. Žiadame doplniť prehľadné a skoordované riešenie zásobovania elektrickou energiou ako v textovej tak aj grafickej časti – VN a NN sieť.

Z hľadiska vodného hospodárstva:

- V technickej správe chýba kompletný návrh vodného hospodárstva.
- V koordinačnej situácii chýba návrh dažďovej kanalizácie s vodozádržnými zariadeniami.
- Kanalizáciu požadujeme riešiť ako delenú.
- Upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca vodovodov a kanalizácií BVS,a.s., nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie, resp. len vo veľmi obmedzenom množstve, pri preukázaní nevhodných hydrogeologických podmienok.
- Vybudovanie vhodných infiltračno-retenčných zariadení (otvorené vodné plochy, fontánky, akumulčné nádrže, vsakovacie zariadenia) s dostatočnou kapacitou zabezpečí, aby sa dažďové vody mohli infiltrovať do podlažia na tom istom území, na ktoré dopadli. V období prebiehajúcich klimatických zmien, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, vyznačujúcimi sa svojou extrémnosťou, je potrebné s dažďovou vodou hospodáriť nie ju vypúšťať do verejnej kanalizácie.
- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.
- Stavebník je povinný pri návrhu zástavby vytvoriť priestor na možnosť prirodzeného vsaku zrážkových vôd do podlažia na svojom pozemku.
- Upozorňujeme, že SHMU aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili.
- Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ 2021) 20-ročnú, 15-minútovú návrhovú zrážku s intenzitou $q=244,4 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nové mesto, Nivy, Trnávka, Staré mesto, Petržalka, v prípade štrkového podlažia. Pri komplikovaných podlažiach je potrebné budovať retenčné objemy na 50-ročnú vodu pre privalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$).
- Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS a.s. a SHMÚ.
- Nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaníu na susedné pozemky.
- Časť zadržaných dažďových vôd je možné využiť ako úžitkovú vodu na závlahu navrhutej zelene a znížiť tak prevádzkové náklady objektu, znížiť prašnosť a ochladiť prostredie v letných mesiacoch

Pripomienky a požiadavky k posudzovanému riešeniu predmetnej stavby z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

Hlavná architektka Hlavného mesta SR Bratislavy si uplatnila podmienky a pripomienky k predchádzajúcemu riešeniu navrhovanej stavby, ktoré boli súčasťou stanoviska k investičnému zámeru, ktoré vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 24. 09. 2020 pod č. MAGS POD 55711/20-432520. Vyhodnotenie týchto podmienok a pripomienok obsahuje nasledujúci text (až po časť „Hodnotenie“):

1. Z hľadiska hmotovo-priestorového a architektonického riešenia:

- **neúmerné zaťaženie stabilizovaného územia** – znížiť intenzitu zástavby územia vzhľadom na index zastavanej a podlažnej plochy a objem statickej dopravy (napr. ponúkané riešenie statickej dopravy ako náhradu za v minulosti verejné parkovisko overiť súčasnými nárokmi bytových domov na Palkovičovej ulici (ako súčasť parkovacej politiky v území) - toto náhradné riešenie statickej dopravy pre rezidentov v lokalite Palkovičova je potrebné presnejšie zadefinovať z hľadiska prevádzky a prehodnotiť z hľadiska vstupov a pešej dostupnosti z Palkovičovej ulice – *požiadavka nebola zapracovaná;*
- **zvýšiť prevádzkovú kvalitu územia** – prepojenie jednotlivých funkcií v území – park – obytné prostredie – polyfunkčný objekt – kultúra (divadlo) – mestská trieda Záhradnícka – obytná ulica Palkovičova do kvalitne fungujúcej mestskej štvrte – *požiadavka nebola zapracovaná;*
- zámer predstavuje dokončenie urbanizácie v tejto časti Záhradníckej ulice, riešenie si vyžaduje hmotový akcent s vysokou architektonickou hodnotou, aktívnym parterom, ktorý reaguje na uličnú čiaru, dopĺňa a skvalitňuje verejný priestor – *objekt svojim osadením rešpektuje založenú uličnú čiaru, osadenie a vyvýšenie parteru oproti nivelete chodníka na Záhradníckej však tvorí bariéru vo verejnom priestore;*
- poloha si vyžaduje architektonické riešenie priateľské aj voči parku – prepojenie s parkom – riešenie OV na 1.NP smerom do parku (napr. priestor pre komunitné aktivity, kaviareň s letnou terasou a podobne) – *v nároží navrhovanej stavby boli upravené vyrovnávacie schody medzi niveletou Záhradníckej, parkom a OV v parteri, naďalej žiadame aby parter v kontakte s parkom dopĺňal prepojenie s ponukou služieb ako sú kaviareň, priestor pre komunitné aktivity a pod.;*
- využiť prirodzenú morfológiu terénu – výškový rozdiel medzi niveletou Záhradníckej a Palkovičovej ulice – pre komponovanie hmoty v území, napojenie na verejné priestory a atraktívne pešie prepojenia – *požiadavka nebola zapracovaná.*

2. Z hľadiska riešenia verejných priestorov, zelene a aktívneho uličného parteru:

- riešené územie predstavuje potenciál pre atraktívne riešenie prepojenia parku so vstupnými priestormi aj od susedného objektu divadla zo strany Záhradníckej ulice – *požiadavka nebola zapracovaná;*
- dôležité je doriešiť prepojenie na MHD (zastávku električky);
- zvýšiť index zelene, doplniť riešenie parkových a sadovníckych úprav v zmysle prepojenia na park a verejné priestory na Záhradníckej a Palkovičovej ulici – *požiadavka nebola zapracovaná;*
- tvorba aktívneho parteru v súvislosti s napojením sa na súčasnú uličnú čiaru si vyžaduje bezbariérové prepojenia na úrovni Záhradníckej ulice ako významnej mestskej triedy, riešené územie má tvoriť súčasť mestského prostredia vnútorného mesta a ako také musí byť priepustné pre peší pohyb – *požiadavka nebola zapracovaná;*
- tvorba stromoradia, vodných plôch v kontaktnom území s parkom ako benefit pre optimalizáciu teplotných pomerov v letnom období, znižovanie prašnosti – *požiadavka nebola zapracovaná;*

- tvorba cyklotrás v koordinácii s mestským cyklokoordinátorom – *bola doplnená cyklotrasa, vedenie cyklotrasy žiadame situovať ku komunikácii (električkovej trati), peší pohyb viesť popri objekte z dôvodu bezpečnosti chodcov a zamedzenia kolíznych situácií;*
- stavebné objekty nesituovať do funkčnej plochy zelene 1110 – v tomto území je neprípustné realizovať parking garáže nad terénom – *požiadavka nebola zapracovaná;*
- 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;

Hodnotenie: Predmetný investičný zámer (IZ)/stavba predstavuje snahu o riešenie súčasnej situácie, najmä čo sa týka náhrady parkovacích miest za zastavané parkovisko. IZ svojím objemom (IZP, IPP) dané územie charakterizované v platnom ÚPN v zmysle zmien a doplnkov ako stabilizované však neúmerne zaťažuje a intenzifikuje. Namiesto zvýšenia prevádzkovej kvality prináša do územia konflikt. Fasády nadzemných častí parkovacieho domu sú v kontakte s verejným priestorom na Palkovičovej ulici, so susedným parkom a budovou RND. Nezohľadňuje prirodzenú morfológiu terénu a nevytvára prírodné prostredie pre zadržiavanie zrážkovej vody na vlastnom pozemku. Blízkosť kvalitnej MHD vo forme električkovej dopravy (prvé vegetačné koľajisko v Bratislave) si vyžaduje venovať zvýšenú pozornosť pešiemu pohybu v území, bezbariérovosti, bezpečnosti a tvorbe príjemného mestského prostredia. Územie medzi Palkovičovou a Záhradníckou ulicou si vyžaduje riešenie, ktoré ho skvalitní, jeho vývoj na dlhú dobu ukončí a prepojí všetky jeho zložky do atraktívnej mestskej štvrte: susedný park – obytné prostredie – polyfunkčný objekt – divadlo – mestská trieda Záhradnícka – obytná ulica Palkovičova. V tomto zmysle je potrebné IZ prepracovať.

Ďalej žiadame:

- aby bol objekt úrovňou 1.NP ($\pm 0,000$) výškovo osadený voči verejnému priestoru na jestvujúcej nivelete chodníka; 1.NP prepojiť s niveletou chodníka bezbariérovou;
Upozorňujeme na dodržiavanie priestorových požiadaviek pre osoby so špecifickými potrebami pohybu a orientácie (532/2002 Z.z. Vyhláška MŽP 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).
- v rámci skvalitnenia poloverejných priestorov dotvoriť obytné prostredie na úrovni strechy nad 1.NP – intenzívna vegetačná strecha) pre komunitné aktivity pre obyvateľov - ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka; samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- 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;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- 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: polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- 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.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- dokumentácia (1ks)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
- Magistrát – OUP, ODI