



**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 **17.06.2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUI 39559/2022-
399802**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 5935 6610**

V Bratislave
12.07.2022

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

investor:	CC LAMBDA s.r.o., Mýtna 48, Bratislava
investičný zámer:	Obnova a dostavba časti areálu Palma, k.ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.06.2021, doplnená 12.07.2021, 09.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A1 Architecture a.s Ing. Juraj Pařil, autorizovaný architekt 2432AA Architektonická dielňa COLLEGIUM, s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	Revízia 001, 03/2021

K investičnému zámeru: „Obnova a dostavba časti areálu Palma, k.ú. Nové Mesto, Bratislava“ bolo dňa 27.04.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 61514/20-124558. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 10/2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: A1 Architecture a.s., zodpovedný projektant Mgr. arch. Miroslav Vrábek, autorizovaný architekt 0415AA. V stanovisku hlavné mesto podporilo návrh reštrukturalizácie priemyselného areálu s primárnou funkciou administratívy a potenciálom rozvoja výrobné – technologickej a výskumnej funkcie. Zároveň bola stanovená požiadavka na podrobnejšie spracovanie zámeru spolu s určením etapizácie reštrukturalizácie priemyselného areálu a doriešenie celkovej dopravnej obsluhy územia.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh reflektuje na pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 27.04.2021.

Predložená projektová dokumentácia rieši reštrukturalizáciu časti priemyselného areálu, v ktorom v minulosti sídlila spoločnosť Palma. Zámerom je obnoviť a zmodernizovať severnú časť priemyselného areálu v súčasnosti určeného najmä na administratívnu a výskumno-vývojovú funkciu. Aktuálny stav riešeného územia charakterizujú objekty prevádzkovo a priestorovo zodpovedajúce nárokom priemyselnej výroby, administratívy a výskumu, skladov, ktorých priestorové a technologické dispozície už nevyhovujú v súčasnosti požadovaným nárokom na efektívnu prevádzku a udržateľnosť. Riešené územie susedí zo severozápadu s Račianskou ulicou, zo severovýchodu s areálom Novej Cvernovky, z juhovýchodu so železničnou traťou a z juhozápadu ostatnou časťou areálu Palma.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Navrhovaná urbanistická štruktúra v riešenej časti areálu je definovaná dvoma kompozičnými osami, ktoré vytvárajú priehľady medzi blokmi. Riešené územie pretína os v priečnom smere od Račianskej ulice a os v pozdĺžnom smere od areálu Novej Cvernovky. Zástavba dopĺňa uličnú čiaru pozdĺž Bratislavskej radiály - Račianskej ulice, ktorá má charakter mestskej triedy. Tá postupne prechádza transformáciou od novostavieb vyplňajúcich prázdne miesta, až po niektoré adaptácie starších objektov.

Návrh počíta so zachovaním jedného pôvodného objektu (z r. 1963), ktorý mal v minulosti funkciu skladov, kancelárií a údržbárskych dielní (ďalej len Zámočnícka dielňa). Cieľom je prispieť k rovnováhe medzi novonavrhovanými štruktúrami a zhodnotením existujúcich hodnôt (nosný hlavicový systém, betónový krov), ktoré boli identifikované v objekte Zámočníckej dielne. Zároveň sa uvažuje s umiestnením 5 nových objektov do predmetnej časti areálu, s rozšírením a modernizáciou funkcie administratívy a výskumno-vývojových pracovísk. Vybavenosť areálu bude situovaná na prízemí jednotlivých objektov. Verejne prístupná občianska vybavenosť bude umiestnená smerom na Račiansku ulicu. V území sa nachádza šesť objektov s 5 až 9 nadzemnými podlažiami (vrátane ustúpených) a s 2 podzemnými podlažiami, ktoré prepájajú všetky objekty (objekt SO.101.E čiastočne a SO.101.F na 1.PP po prekonaní výškového rozdielu). Prízemie objektov je riešené ako zapustené. Novonavrhované objekty sú jednoduchého pôdorysného tvaru kvádrových hmôt, ukončené plochou strechou, z časti pochôdnou a z časti extenzívnou zelenou strechou.

Administratívne objekty SO.101.A, SO.101.B, SO.101.C, SO.101.D, SO.101.F majú z hľadiska funkčného využitia určené 1.NP pre vybavenosť areálu (kantína, bufet, priestory s technickým zázemím pre odpadové hospodárstvo a pod.), technologické miestnosti, priestory odpadového hospodárstva, lobby a komunikačné priestory. Ostatné nadzemné podlažia sú určené na administratívne priestory. Podzemné podlažia sú prioritne určené pre zabezpečenie statickej dopravy.

SO.101.A – Administratívna budova A – má 2 podzemné podlažia, 8 nadzemných podlaží (8.NP je uskočené podlažie) plus 9. ustúpené podlažie (v časti hmoty má objekt 5 NP). Výška atiky nad 9.NP je + 36,250m od úrovne podlahy 1.NP na kóte ± 0,000m. Objekt má pôdorysný tvar písmena L o celkových rozmeroch 39,250m x 38,000m.

SO.101.B – Administratívna budova B – má 2 podzemné podlažia a 5 nadzemných podlaží plus 6. ustúpené podlažie. Výška atiky je + 24,950m nad podlahou 1.NP na kóte ± 0,000m. Objekt má pôdorysný tvar písmena L o celkových rozmeroch 52,750m x 38,000m.

SO.101.C – Administratívna budova C – má 2 podzemné podlažia, 8 nadzemných podlaží (8.NP uskočené) plus 9. ustúpené podlažie (v časti má objekt 5 NP + 6. ustúpené). Výška atiky nad 9. NP je + 36,250m od úrovne podlahy 1.NP na kóte ± 0,000m. Objekt má pôdorysne nepravidelný tvar písmena „T“ o celkových rozmeroch 71,000m x 58,350m.

SO.101.D – Administratívna budova D – má 2 podzemné podlažia, 7 nadzemných podlaží (7.NP je uskočené podlažie). Výška atiky je + 25,400m od úrovne podlahy 1.NP na kóte ± 0,000m. Objekt má obdĺžnikový pôdorysný tvar (na jednej strane skosený) o celkových rozmeroch 35,000m x 16,000m. Dilatačne nadväzuje na objekt SO.101.C a objekt SO.101.E.

SO.101.E – Zámočnícka dielňa – má 1 podzemné podlažie navrhnuté len pod novou časťou **E1**, ktoré je rozčlenené pre potreby nadzemných podlaží ako skladové a technické priestory a 6 nadzemných podlaží. Funkčne sú podlažia rozdelené nasledovne: na 1.NP x je rozčlenený prenajímateľný priestor spojený s funkciami pre potreby areálu, na 2.NP – 6.NP sú navrhnuté plochy administratívy v kombinácii s výskumno-technologickými priestormi, doplnené o komunikačné priestory a sklady, prípadne kancelárie a laboratória a priestory nebytových priestorov administratívy, nad 6.NP je prístup na vegetačnú strechu. Výška atiky je + 22,000m nad 1.NP na kóte ± 0,000m.

SO.101.F – Administratívna budova F – má 1 podzemné podlažie a 7 nadzemných podlaží (7.NP je uskočené). Výška atiky je +22,250m nad 1.NP na kóte ± 0,000m. Objekt má pôdorysný tvar otvoreného „L“ o celkových rozmeroch cca 34,600m x 32,000m.

Členenie na stavebné objekty (etapizácia výstavby): Stavba bude realizovaná, kolaudovaná a uvedená do prevádzky postupne po etapách.

- SO.100 - HTU/Stavebná jama (0. ETAPA)
- SO.101.A - Administratívna budova A (2. ETAPA)
- SO.101.B - Administratívna budova B (2. ETAPA)
- SO.101.C - Administratívna budova C (2. ETAPA)
- SO.101.D - Administratívna budova D (2. ETAPA)
- SO.101.E - Zámočnícka dielňa (2. ETAPA)
- SO.101.F - Administratívna budova F (2. ETAPA)
- SO.101.G - Podzemná garáž G (1. ETAPA)
- SO.110 - Zokruhovaný verejný vodovod s prípojkami (1. ETAPA)
- SO.120 - Splašková kanalizácia verejná (1. ETAPA)
- SO.121 - Dažďová kanalizácia (Vsakovací systém) (1. ETAPA)
- SO.122 - Dažďové záhrady (3. ETAPA)
- SO.130 - Prípojka STL plynu (1. ETAPA)
- SO.140 - Prípojka VN (1. ETAPA)
- SO.143 - Areálové osvetlenie (3. ETAPA)
- SO.150 - Prípojka slaboprúdu pre SO.101.ABC (3. ETAPA)
- SO.151 - Prípojka slaboprúdu pre SO.101.DEF (3. ETAPA)
- SO.172A - Komunikácie, spevnené plochy a chodníky (3. ETAPA)
- SO.172B - Komunikácie, spevnené plochy a chodníky nad garážou (3. ETAPA)
- SO.173 - Trvalé a dočasné dopravné značenie (3. ETAPA)
- SO.180 - Stojiská komunálneho a separovaného odpadu (3. ETAPA)
- SO.190 - Sadové úpravy (3. ETAPA)
- SO.200 - Drobná architektúra (3. ETAPA)

Hlavné vstupy do jednotlivých objektov v úrovni 1.NP sú situované po obvode komplexu. Prístupné sú z príľahlej pešej komunikácie a z vnútroblokov. Obslužná komunikácia pri Sile a Zámočníckej dielni je výškovo umiestnená na úrovni pôvodných vstupov do obnovovaných objektov, teda približne na kóte -2,500m oproti výške ulice Račianska. Cestné komunikácie plynulo klesajú a približne kopírujú pôvodný terén až k nižšie umiestneným objektom. Pešie chodníky vonkajšieho obvodu objektov zo strany Račianskej a kolmých komunikácií udržiavujú výškovú úroveň Račianskej ulice až s neskorším klesaním k nižšie položeným objektom. Rozdiel cestných a peších komunikácií sa vyrovnáva v páse zelene.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 27.04.2021 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- výmera riešeného územia: **23 153,00 m²**
- zastavaná plocha (ZP) spolu: **7 362,00 m²** (AŠ: 7 512,00 m²)
 - o SO.101.A - Administratívna budova A -ZP: 1 215,00 m²
 - o SO.101.B - Administratívna budova B – ZP: 1 514,00 m²
 - o SO.101.C - Administratívna budova C – ZP: 2 385,00 m²
 - o SO.101.D - Administratívna budova D – ZP: 553,00 m²
 - o SO.101.E - Zámočnícka dielňa – ZP: 940,00 m²
 - o SO.101.F - Administratívna budova F -ZP: 755,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží (PP) spolu: **41 794,00 m²** (AŠ: 41 490,00 m²)
 - o SO.101.A - Administratívna budova A – PP: 7 994,00 m²
 - o SO.101.B - Administratívna budova B – PP: 7 452,00 m²
 - o SO.101.C - Administratívna budova C - PP: 14 301,00 m²
 - o SO.101.D - Administratívna budova D – PP: 3 262,00 m²
 - o SO.101.E - Zámočnícka dielňa - PP: 4 423,00 m²
 - o SO.101.F - Administratívna budova F – PP: 4 362,00 m²
- zeleň
 - o na rastlom teréne: **5 108,00 m²**
 - o nad podzemnými konštrukciami: **1 376,00 m²** (hr. substrátu >1 m - *0,5)

○ započítateľná zeleň:	5 796,00 m² (AŠ: 5 788,00 m ²)
- spevnené plochy:	9 307,00 m²
- počet podlaží PP/NP max:	2-1/4-8 + (AŠ: 2-1/4-8+)
- počet parkovacích miest:	475 (AŠ: 475)

V riešenom území sa nachádza objekt sila, ktorý nie je predmetom riešenia a ktorý sa zachováva v jeho pôvodnom stave.

Dopravné napojenie a vnútro-areálové riešenie dopravy:

Hlavným predpokladom napojenia riešenej časti na Račiansku ulicu je úprava Račianskej ulice v úseku areálu Palma spracovaná v Dokumentácii pre územné rozhodnutie, Úprava Račianskej ulice v úseku areálu Palma, CEMOS, s.r.o., 04.2021. V projekte sa počíta s maximálnym možným vylúčením pozemnej automobilovej dopravy a umiestnením vjazdov podzemných garáží na obvod riešeného územia.

Predmetná stavba je dopravne pripojená v dvoch bodoch na Račiansku ulicu v polohe existujúcich vjazdov do areálu Palma. Prvý bod pripojenia slúži iba ako výjazd zo zámeru, druhý bod pripojenia je obojsmerný. Areálová dopravná obsluha je riešená pomocou dvoch miestnych obslužných komunikácií funkčnej triedy C3 (vetva „A“ a vetva „B“). **Vetva A** je navrhnutá ako obojsmerná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5/30. **Vetva B** je navrhnutá ako jednosmerná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MO 5/30. Prepojenie obslužných komunikácií je zabezpečené prostredníctvom miestnej nemotoristickej cesty funkčnej triedy D1 a taktiež prostredníctvom podzemnej garáže.

Zámer uvažuje s úpravou organizácie dopravy v križovatke Račianska – Pri Bielom kríži a s rozšírením križovatky (radiaci priestor) aj úseku za križovatkou – 2 jazdné pruhy pri zastávke električiek v smere von z mesta.

Zabezpečenie statickej dopravy je riešené vybudovaním 475 parkovacích miest. Stojiská sú situované v podzemnej garáži s výnimkou 6 státí umiestnených na teréne.

Dopravno – kapacitné posúdenie (DKP):

Účelom spracovania DKP bolo vyhodnotenie vplyvov navrhovanej stavby na dopravnú situáciu na dotknutej komunikačnej sieti a overiť jej funkčnosť, prípadne zistiť nedostatky na cestnej sieti pre rok 2026, t. j. predpokladaný rok realizovateľnosti projektu a pre výhľad - rok 2045, v ktorom sa uvažuje s dokončenou výhľadovou komunikačnou sieťou v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Dopravné pripojenie stavby je v dvoch bodoch na Račiansku ulicu (v križovatke Biely kríž výjazd zo zámeru – jednosmerná vetva B a pravo/pravé pripojenia obojsmernej vetvy A). Na Račianskej ulici sú v rámci stavby navrhnuté úpravy vo forme rozšírenia o jeden jazdný pruh v úseku areálu Palma v smere do Rače, vytvorenie samostatného odbočovacieho pruhu vpravo do riešeného areálu pred vetvou A, zriadenie samostatného odbočovacieho pruhu vľavo do ulice Pri Bielom kríži s možnosťou otočenia smer centrum.

Statická doprava je navrhnutá v počte 475 parkovacích miest (z toho 424 státí pre administratívu a 51 státí pre obchod, služby).

Dynamická doprava generovaná navrhovaným zámerom: ranná špičková hodina v čase medzi 8:00 - 9:00 predpokladá spolu cca 163 jzd, popoludňajšia špičková hodina v čase 16:00 - 17:00 generuje spolu cca 149 jzd. V priemyselnej časti areálu sa predpokladá väčšie dopravné zaťaženie generované mimo špičkových hodín. Dopravno-kapacitné posúdenie sa vzťahuje k rannej špičkovej hodine pre celkovú dopravu v čase 7:00 – 8:00 aj k poobednej špičkovej hodine v čase 16:00 – 17:00.

Zaťaženie komunikačnej siete vychádza z celomestského dopravného modelu spracovateľa IR DATA (v programe VISUM). Okrem základnej dopravy na komunikačnej sieti je započítané priráženie novou dopravou generovanou investíciou navrhovaného zámeru a ostatnou dopravou z plánovaných investícií (uvedených nižšie).

DKP bolo spracované pre roky 2026 a 2045, pre križovatky: Račianska – Nobelova, Račianska – Sliáčska, Račianska – Jarošova – Pionierska, Račianska – Biely kríž – Palma, Račianska – Skalická cesta a Račianska – Riazanská.

Údaje o základnej doprave boli kalibrované na základe posledných dostupných údajov z vykonaných smerových križovatkových prieskumov na Račianskej ulici.

DKP zohľadňuje, že v roku 2026 budú v prevádzke nasledujúce investície: Ahoj Park, Varšavská-Kukučínova, Reding II, Rustavelliho, Malé Krasňany, Račany Rosso, Frankovka, Müller, Rizling, MZZOU, Dolná Pekná a Rínok-Rača.

Súčasťou príloh je výhľadové dopravné riešenie v širších vzťahoch pre rok 2045. V riešenej oblasti je z výhľadových dopravných projektov uvažované dokončenie realizácie viacerých projektov: D4 tunel Karpaty, predĺženie Tomášikovej ulice, predĺženie Odborárskej ulice, TIOP Mladá Garda, cyklotrasa R 13, výstavba záchytných parkovísk, rekonštrukcia Račianskej radiály.

V riešenej oblasti sa vo výhľade očakáva, že pribudnú ďalšie dve križovatky riadené cestnou svetelnou signalizáciou a to križovatka Račianska – Odborárska a Račianska – Tomášikova.

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. 13203/1** (časť parcely), **13203/3, 6; 13207/4; 13208/4, 5, 8** (časť parcely), **13208/9** (časť parcely), **13208/22, 23, 24** (časť parcely), **13208/27, 30, 45, 46, 47, k.ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **priemyselná výroba**, číslo funkcie **301, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: skladové areály, distribučné centrá, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na nakladanie s odpadmi.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, skládky odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, základné a vysoké školy, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného

ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- **Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**

Záujmové pozemky sú súčasťou funkčného využitia plôch: priemyselná výroba, kód funkcie 301. Zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou (vrátane prevádzok v úrovni 1. NP) patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie 301. Zámer rešpektuje prevládajúcu funkciu, na ktorú sú viazané navrhované plochy administratívy v kombinácii s výskumno-technologickými priestormi, deklarováním prevládajúcej funkcie, v tomto prípade výrobné – technologické priestory, ktoré sú zastúpené v pomere 53% k ostatným navrhovaným a existujúcim funkciám v rámci predmetnej funkčnej plochy 301.

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

- Dotknuté pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia, v rámci ktorého ÚPN *predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb. Ich posudzovanie sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Vo vnútornom meste je v dotváraní území 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.*
- Investičný zámer je navrhovaný v území, ktorého zástavba je výrazne nesúrodá. Postupne prechádza zásadnými zmenami s cieľom zvýšenia kvality tohto exponovaného územia. V súčasnosti existujúca zástavba brownfieldu bývalej Palmy v riešenom území nenapĺňa predpoklady tvorby plnohodnotného mestského prostredia v zmysle požiadaviek ÚPN a tvorí hmotový a funkčný kontrast voči intenzívnejším zástavbám v susediacich funkčných plochách. Riešené územie je súčasťou vnútorného mesta, čo mu dáva potenciál na úspešnú

intenzifikáciu s cieľom zahustenia rozvoľnenej existujúcej zástavby a vytvorenia moderného mestského prostredia s kumuláciou funkcií pre rozvoj podnikania verejne prístupnej občianskej vybavenosti, doplnených o kvalitné verejné priestory a plochy zelene.

- **ÚPN, záväzná časť C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, kap. 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch, 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch:**

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- *spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,*
- *intenzitu (mieru) využitia územia.*

Intenzita využitia územia je miera exploatacie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je ukazovateľmi intenzity využitia územia (index podlažných plôch, index zastavaných plôch).

Za doplňujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov.

- Z uvedených dôvodov **je predložený investičný zámer hodnotený v širšom urbánom kontexte** so zohľadnením zástavby územia susediacich funkčných plôch s postupnou transformáciou.
Označenie susediacich funkčných plôch: sektor I 501, G 501, v časti projektovej dokumentácie: „Výpočet regulatívov funkčných plôch“ - *majú porovnateľnú reguláciu ako riešené územie*.
- Vyhodnotenie riešeného územia predloženého investičného zámeru je v rovnakom rozsahu ako vo vydanom stanovisku zo dňa 27.04.2021.

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh/AŠ	rozmedzie intenzity využitia - susedné FP
- výmera riešeného územia:	23 153,00 m²		
- zastavaná plocha:	7 362,00 m²	IZP = 0,32/0,32	IZP: 0,17 – 0,42
- podlažná plocha (NP):	41 794,00 m²	IPP = 1,81/1,79	IPP: 0,30 – 2,40
- započítateľná zeleň:	5 796,00 m²	KZ = 0,25/0,25	

pre porovnanie uvádzame aj:

- **posúdenie celej dotknutej funkčnej plochy – navrhovaný stav/pôvodný stav k priemerným ukazovateľom intenzity využitia územia v susediacich funkčných plochách:**

	plošné bilancie	intenzita využitia v dotknutej FP návrh/pôvodný stav	priemer. intenzita využitia susedných porovnateľných FP
○ funkčná plocha:	67 970 m ²		
○ zastavaná plocha:	25 016 m ²	IZP = 0,37/ 0,39	IZP: 0,32
○ podlažná plocha (NP):	95 574 m ²	IPP = 1,41/1,09	IPP: 2,1
○ započítateľná zeleň:	11 623 m ²	KZ = 0,17/ 0,11	

- Návrh obnovy a dostavby areálu v časti predmetnej funkčnej plochy je počiatočnou rozsiahlejšou konverziou územia, transformujúceho sa na intenzívnejšiu zástavbu s predpokladom vytvorenia budúceho plnohodnotného mestského prostredia s kumuláciou rôznych funkcií.
- **Navrhovaný investičný zámer rešpektuje princíp stabilizovaného územia** – porovnanie intenzity využitia územia vo vzťahu k celej funkčnej ploche preukazuje priaznivejšie hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP, KZ) oproti ich pôvodným hodnotám. Určitý nárast hodnoty IPP zodpovedá nevyhnutnej transformácii predmetného, pôvodne priemyselného, územia, ktoré už v súčasnosti nezohľadňuje funkčný aj priestorový

potenciál územia, zodpovedajúci jeho polohe v tejto časti mesta. Zámer rešpektuje zástavbu v jeho bezprostrednej blízkosti a okolité rozvojové plochy podľa ÚPN.

- Výsledky vyhodnotenia poukazujú na oprávnenosť návrhu, ktorý v konečnom dôsledku zodpovedá aktuálne preverovanej intenzite a funkčnému využitiu územia.

Predložený 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:	Obnova a dostavba časti areálu Palma
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13203/1 (časť parcely), 13203/3, 6; 13207/4; 13208/4, 5, 8 (časť parcely), 13208/9 (časť parcely), 13208/22, 23, 24 (časť parcely), 13208/27, 30, 45, 46, 47
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska ulica, Bratislava

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 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 a tvorby verejných priestorov:

- do doby platnosti aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie považujeme investičný zámer v predloženom rozsahu z hľadiska dosahovanej intenzifikácie a stanoveného funkčného využitia (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- priestory na 1. NP budú priamo prístupné z verejného priestoru;
- na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu č. E02b Schéma zelene;
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že:
 - všetky balkóny/priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavených a podlažných plôch,
 - deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu funkčnému priestoru nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia sklenených výplní) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);
- navrhované vnútroareálové komunikácie vrátane pojazdných chodníkov realizovať v jednej nivelete s verejným priestorom (niveleta chodníka), čím bude dosiahnuté bezbariérové sprístupnenie areálu a pre verejnosť prístupných súčastí, napr. dažďové záhrady, vnútorné námestia a pod.;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu 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;

- prerušiť zelený pás v časti zastávky MHD a tým zväčšiť rozptylovú plochu v komunikačnom uzle;
- doplniť cyklostojany pri hlavných vstupoch do objektov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **Podmieňujúcou investíciou k stavbe „Obnova a dostavba časti areálu Palma“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 1. odovzdanie sietí pozemných komunikácií slúžiacich na dopravnú obsluhu predmetného areálu, vrátane pozemkov, na ktorých sa tieto stavby nachádzajú. Jedná sa konkrétne o tieto dopravné stavby:
 - vetva „A“ miestna cesta III. triedy, funkčná trieda C3, kategória MO 7,5/30
 - vetva „B“ miestna cesta III. triedy, funkčná trieda C3, kategória MO 5/30
 - miestna cesta IV. triedy, funkčná trieda D1 (jej obvodová časť, vrátane prislúchajúcich parkovacích miest na teréne);
 2. rovnako požadujeme odovzdať do vlastníctva hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom severnú časť riešeného územia, vrátane pozemkov a stavieb na nich umiestnených, t.j. od hranice stavebných objektov „SO 101.A“ a „SO. 101. B“ až po hranicu riešeného územia (vrátane pásu zelene);
- **vydanie územného rozhodnutia** k stavbe „Obnova a dostavba časti areálu Palma“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k miestnym cestám III. triedy, funkčnej triedy C3, kategória MO 7,5/30 a kategória MO 5/30 a miestnej cesty IV. triedy, funkčnej triedy D1, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Obnova a dostavba časti areálu Palma“, **s hlavným mestom**;
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Obnova a dostavba časti areálu Palma“ je podmienené vydaním územného rozhodnutia k stavbe „Úprava Račianskej ulice v úseku areálu Palma“;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Obnova a dostavba časti areálu Palma“ je podmienené:
 - realizáciou stavby „Úprava Račianskej ulice v úseku areálu Palma“;
 - realizáciou podmieňujúcej investície;
 - zaradením miestnych ciest III. triedy, funkčnej triedy C3, kategórie MO 7,5/30; kategórie MO 5/30 a miestnej cesty IV. triedy, funkčnej triedy D1 do siete miestnych ciest hlavného mesta.

k predloženému DKP uvádzame:

- križovatka Račianska – Nobelova je vyhodnotená ako priepustná, vetvy Račianskej ulice sú bez výraznejších zdržaní, výraznejšie kolóny sa tvoria v poobednej špičke na Nobelovej ulici;
- križovatka Račianska – Sliačska je v špičkových hodinách priepustná, pričom intenzita celkovej dopravy hlavne v ranej špičkovej hodine dosahuje saturačné hodnoty. Na Račianskej ulici v smere do centra sa vytvárajú nárazové kolóny spôsobené svetelnými signalizáciami pozdĺž Račianskej ulice. Križovatka je vyhodnotená ako priepustná;
- v križovatke Račianska – Jarošova – Pionierska sa tvoria v oboch špičkových hodinách výraznejšie kolóny zo smeru Pionierska a na Račianskej zo smeru Rača. Križovatka je vyhodnotená ako priepustná;
- v križovatke Račianska – Biely kríž – Palma je uvažované s opatreniami, ktoré budú súčasťou stavby riešeného zámeru:
 - rozšírenie Račianskej ulice o jeden jazdný pruh v smere do Rače;
 - križovatka je navrhovaná ako svetelne riadená s preferenciou E-MHD a koordinovaná so svetelnou signalizáciou v úseku Gaštanový hájik - Biely Kríž - Mladá Garda;
 - vytvorenie samostatného odbočovacieho pruhu s možnosťou U-turn v smere do centra;
 - vytvorenie samostatného odbočovacieho pruhu do areálu (vetva A);
- doprava na križovatkovom úseku Račianska – Skalická cesta je v špičkových hodinách plynulá. V križovatke sa uvažuje aj s možnosťou otočenia zo smeru Rača a aj zo smeru centrum. Posudzovaná križovatka je priepustná;

- na križovatkovom úseku Račianska – Riazanská je priepustnosť ovplyvnená len svetelnou signalizáciou pre peších;
- z výsledkov možno konštatovať, že posudzované križovatky v špičkových obdobiach, vzhľadom na vysoké intenzity základnej dopravy, vykazujú vysoké zaťaženie a dosahujú/presahujú svoje kapacitné možnosti, čo sa prejavuje vytváraním kolón na Račianskej, Pionierskej, Sliáčskej aj Nobelovej. Tento jav môžeme pozorovať už aj v súčasnej situácii;
- navrhnuté dopravné opatrenia vytvárajú podmienky na pripojenie areálu „Palma“ na nadradenú komunikačnú sieť a na zlepšenie jeho dopravnej obsluhy ako aj skapacitnenie riešeného úseku na Račianskej;
- k predloženému DKP nemáme pripomienky, z výsledkov je preukázané za akých dopravných podmienok by bol predložený zámer umiestnený;
- doplnkovo spracované DKP pre výhľadový rok 2045 je uvažované na výhľadovú komunikačnú sieť v zmysle platného ÚPN, čím sa zmení aj smerovanie prepravných vzťahov v meste. Opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov vo vybraných križovatkách budú viazané na ďalšie výhľadové zámery.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

podmienky, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

Textovú časť projektu je potrebné doplniť o nasledovné:

- použitá intenzita dažďa 180 l.s-1.ha-1 je neaktuálna, poddimenzovaná. Hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd je potrebné opraviť s aktuálnymi hodnotami.;
- absentuje nadimenzovanie potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³ (vsakovacie podzemné objekty, dažďové záhrady, vsakovacie rigoly....);

Upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nové mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Staré mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20 ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytiteľný objem pre prívalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.

- nakladanie so zrážkovými vodami je potrebné riešiť tak, aby neodtekali na susedné pozemky;

Grafickú časť projektu je potrebné doplniť o nasledovné:

- predložená koordinačná situácie nie je dostatočne prehľadná. Navrhované inžinierske siete nie sú označené zodpovedajúcimi grafickými značkami;
- z dôvodu chýbajúceho grafického značenia, nie je jasný smer toku dažďových a splaškových vôd na situácii;
- pri zákrese dažďovej kanalizácie zo spevnených plôch striech budov, chýba koncovka ukončenia kanalizácie (zákres vsakovacích podzemných zariadení);
- absentuje prepojenie dažďovej kanalizácie s dažďovými záhradami;
- zo situácie nie je jasné, či je predmetom odkanalizovania dažďových vôd aj objekt Silo - 10 a či je v hydrotechnických výpočtoch zahrnutá aj spevnená plocha uvedenej stavby;
- keďže dažďové záhrady sú umiestnené v juhovýchodnej časti územia, mimo navrhovaných administratívnych budov A až F, nie je z predloženej projektovej dokumentácie jasné, či navrhované dažďové záhrady nebudú slúžiť na zachytenie zrážkových vôd aj zo zakreslených budov v okolí ako sú: Silo 10 a stavieb č. 13, 14, 15 a 16. Je potrebné preukázať spôsob odvádzania zrážkových vôd zo všetkých okolitých stavieb.

z hľadiska ochrany životného prostredia a tvorby mestskej zelene:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid' Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- pri plánovaných stavebných činnostiach je potrebné predchádzať poškodeniu drevín v zmysle § 47 ods. 1 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a v súlade s STN 837010;

Súhlasíme s výrubom 12 ks drevín z dôvodu plánovanej stavby „Obnova a dostavba časti areálu Palma“ **a požadujeme** aby náhradná výsadba:

- bola umiestnená v areáli Palma podľa priloženej projektovej dokumentácie;
- bola zložená predovšetkým z druhov a počtov uvedených v projekte náhradnej výsadby, prípadná zmena bude konzultovaná a odsúhlasená SŽP Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- všetkým stromom budú zabezpečené dostatočne kvalitné prekoreniteľné podmienky pre dlhodobý rast na stanovišti v zmysle manuálov MIB;
- uličné stromoradie v úseku Odborárska bude osadené v zelenom páse so šírkou minimálne 1,5m;
- verejný priestor týkajúci sa stavby „Obnova a dostavba časti areálu Palma“ sa bude riadiť podľa manuálu MIB Princípy a štandardy zelene v meste, Manuál verejných priestorov;
- plochy zelene udržiavať pomocou automatického závlahového systému;
- spevnené plochy a dlažby navrhovať s ohľadom na efektívny manažment zrážkovej vody;
- spevnené plochy navrhnuť tak, aby rešpektovali pešie ťahy v území a predchádzalo sa tak poškodzovaniu zelene zošľapom (napr. v okolí zastávok MHD);
- žiadateľ je povinný zabezpečiť, aby všetky práce so zeleňou boli realizované odborne spôsobilou osobou v súlade s platnými právnymi predpismi - Zákom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, vykonávacou vyhláškou č. 170/2021 Z. z. k tomuto zákonu, STN 83 7010 z r. 2005 - Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- výrub drevín je možný až po právoplatnom súhlase s výrubom v zmysle platnej legislatívy zákon č. 543/2002 a zákon č. 135/1961, zabezpečí ho žiadateľ na vlastné náklady prednostne v mimovegetačnom období, t.j. v termíne od 1. októbra do konca februára za dodržania všetkých bezpečnostných opatrení. V prípade výrubu drevín vo vegetačnom období je možné výrub vykonať až po vypracovaní odborného ornitologického posudku, dokazujúceho, že na drevine určenej na výrub nehniedzí alebo nie je inak prítomný chránený druh a po jeho doručení na orgán ochrany prírody. Posudok musí byť vypracovaný najviac 7 dní pred realizáciou výrubu. V prípade, že sa na drevine bude nachádzať chránený druh živočícha, je potrebná výnimka z ochrany, ktorú vydáva Ministerstvo životného prostredia SR;
- projekt sadových úprav v stupni dokumentácie DSP, kde bude táto náhradná výsadba zakomponovaná, bude konzultovaný a odsúhlasený Sekciou životného prostredia Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy;
- dreviny budú vysadené tak, aby ani po dosiahnutí maximálnych rozmerov koruny v dospelosti nezasahovali do fasád budov, alebo nadzemných prvkov technickej infraštruktúry (lampy, stožiare, a pod...);
- náhradná výsadba bude zložená zo stromov väčšieho vzrastu bez rastových kultivarov, (v žiadnom prípade nie guľovité formy), ktoré budú zabezpečovať zatienenie plôch (adaptácia na zmenu klímy) a ďalšie mikroklimatické a ekologické funkcie. Vzhľadom na zabezpečenie dostatočného podjazdného profilu nad cestnou komunikáciou, je možné

použiť ak to inak nebude možné stĺpovité, alebo úzkokorunné formy, avšak konkrétnym šírkam korún je potrebné prispôbiť hustejší spon;

- vytvoriť dostatočné prekoreniteľné priestory pre stromy náhradnej výsadby a aj pre súčasné zachované stromy, t.j. min. 9 m³ na jeden strom s dostatočnou plochou priepustného povrchu, resp. povrchu umožňujúceho príjem vody a vzduchu (substrát, drenážny povrch, mulč);
- miesto výsadby dreviny nesmie byť v kolízii s ochrannými pásmami a prvkami inžinierskych sietí a technickej infraštruktúry;
- v prípade nedostatočného prekoreniteľného priestoru je potrebné navrhnuť špecifické technické riešenia umožňujúce dlhodobú perspektívu stromov na stanovisku (prekoreniteľné bunky, zelený pás, štruktúrally substrát a pod.);
- ako výsadbový materiál bude použitý predpestovaný materiál I. kategórie, t. j. drevina svojim habitom zodpovedajúca danému taxónu;
- dreviny náhradnej výsadby budú mať minimálny obvod 21-25 cm;
- dreviny budú po vysadení ukotvené 3 kolmi spojené horizontálnymi priečkami v hornej aj dolnej časti kolov, alebo bude použité podzemné kotvenie;
- dreviny budú vysadené odborne spôsobilou osobou v zmysle Arboristického štandardu 4 - výsadba stromov a krov;
- dreviny budú po výsadbe ošetrené povýsadbovým rezom v zmysle Arboristického štandardu 1;
- po výsadbe bude zabezpečená trvalá ochrana kmeňa a výsadbovej plochy proti poškodeniu dopravnými prostriedkami tam, kde k takýmto poškodeniam môže dochádzať a dočasná ochrana kmeňa proti jeho prehrievaniu a spáleniu za pomoci bieleho náteru na to určeného alebo pomocou bambusových alebo rákosových rohoží;
- po realizácii je žiadateľ povinný sa o danú drevinu starať a udržiavať ju po dobu 3 rokov tak, aby sa zabezpečil zdravý vývoj drevín (zálievka, hnojenie, výchovný rez);
- starostlivosť bude zabezpečená v zmysle STN 83 7016 Technológia vegetačných úprav v krajine a STN 83 7010 Ochrana prírody Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

z hľadiska adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitoly 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- 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 vyplývajúce zo strategických dokumentov hlavného mesta SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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 odporúčame realizovať fasády, resp. ich časti ako vegetačné fasády.

UPOZORNENIE:

Predmetné územie sa nachádza v **ochrannom pásme železničných tratí**.

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: Zastavovacia situácia, Situácia zelene

Co: MČ Bratislava – Nové mesto
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, Situácia zelene
Magistrát ODI, RTI, OTMZ, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor