



**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 **15.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 41112/2023 -
10040**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 2 59356 213**

V Bratislave
24.01.2023

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

investor:	STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava
investičný zámer:	Zmena stavby pred dokončením „STRABAG – Koncernová centrála Slovensko“ na bytový dom, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.06.2022; doplnenie: 11.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	What architects s.r.o., Okánikova 3262/4, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Mgr. arch. Ondrej Kurek autorizovaný architekt 2601AA
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2022

K investičnému zámeru: „Investičný zámer zmeny stavby pred dokončením „STRABAG – Koncernová centrála Slovensko“ na bytový dom“ bolo dňa 17.06.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 47435/21-379786. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 03/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: MHM architects, Stubenring 2/4, 1010 Wien a WHAT ARCHITECTS s.r.o., Okánikova 3262/4, 811 04 Bratislava.

V stanovisku Hlavné mesto SR Bratislava súhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie a zároveň si uplatnilo pripomienky a požiadavky z hľadiska architektonicko-urbanistického riešenia, z hľadiska dopravného riešenia a z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy. Ich riešenie požadovalo zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie - do dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh má čiastočne upravené riešenie, rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 17.06.2021.

Predmetom predloženej dokumentácie je návrh zmeny povolenej, avšak doteraz nerealizovanej 2. a 3. etapy administratívneho objektu „STRABAG — Koncernová centrála Slovensko“. Táto stavba (všetky jej etapy výstavby) bola umiestnená územným rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. SU/2006/11610-18/EŠK zo dňa 29.06.2006. príslušný stavebný úrad vydal pre túto stavbu stavebné povolenie č. SU/2006/19940-4/ESK-42 zo dňa 12.12.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.01.2007.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predložená projektová dokumentácia rieši: bytový dom (BD), ktorý je navrhnutý v areáli spoločnosti STRABAG na mieste rozostavanej 2. a 3. etapy výstavby administratívnej budovy (1. etapa je už zrealizovaná). Objekt má 1 PP a 18 NP. Prízemie tvorí podnož objektu, jeho pôdorysná stopa má tvar obdĺžnika, mierne zrezaného v dvoch diagonálne protíľahlých vrcholoch. 2.NP má v podobný tvar pôdorysu s vynechaním hmoty v SV časti. Ostatnú nadzemnú časť tvorí prienik dvoch hranolových hmôt so 14 a 18 NP. V suteréne je uvažovaná podzemná hromadná garáž, pivničné kobky a technické priestory. Ďalšie pivničné kobky sú riešené v jestvujúcej podzemnej garáži, severne od navrhovaného BD. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory, 5 priestorov prevádzok občianskej vybavenosti so spoločným zázemím, priestor na odkladanie bicyklov, miestnosť pre kontajnery na smeti a technické priestory. Na 2.NP až 18.NP sú navrhované byty. V objekte sa nachádzajú aj 3 spoločenské miestnosti so spoločným zázemím, ktoré budú slúžiť obyvateľom predmetného BD. Zastreršenie je riešené plochými strechami, strešné terasy na 2.NP a 3.NP sú rozdelené na časti prislúchajúce príľahlým bytom. Strecha nad nižšou časťou BD – nad 14.NP má plánované využitie ako komunitná terasa s komunitnou záhradou.

Navrhované prevádzky súvisiace s predmetom projektovej dokumentácie (PD) čiastočne zasahujú do 1. etapy výstavby, a to v úrovni 1.PP a 2.PP za účelom zabezpečenia nárokov statickej dopravy a skladových priestorov pre BD. Do zrealizovanej 1. etapy čiastočne zasahuje návrh infraštruktúry osvetlenia, zmien existujúcich komunikácií a zelene. Súčasťou riešenia sú aj 3 nadzemné objekty podzemných garáží zrealizovaných v 1. etape – vstupy/výstupy z garáží. Nad týmito garážami sa navrhujú nové sadové úpravy, spevnené plochy a detské ihrisko.

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 17.06.2021 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- výmera záujmového územia:	14 250,00 m²	
- zastavaná plocha celková:	4 474,86 m²	(AŠ: 4 628,65 m ²)
- zastavaná plocha jestvujúcich objektov:	2 932,54 m²	
- zastavaná plocha navrhovaných objektov:	1 542,32 m²	(AŠ: 1 696,11 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží – celková:	29 386,56 m²	(AŠ: 29 821,54 m ²)
- podlažná plocha nadz. podl. jestvujúcich obj.:	12 625,00 m²	
- podlažná plocha nadz. podl. navrhovaných obj.:	16 761,56 m²	(AŠ: 17 196,54 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	15 864,63 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	896,93 m²	
- zeleň:		
na teréne:	2 308,90 m²	
nad podzemnými konštrukciami:	2 158,50 m²	
započítateľná zeleň:	3 691,00 m²	(AŠ: 3 563,98 m ²)
- počet bytov:	193	(AŠ: 196)
- počet podlaží PP/NP:	1/18	
- počet parkovacích miest:	259	(AŠ: 261)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Obrys 1.PP hlavnej stavby BD v hraniciach pozemkov investora lícuje s existujúcou stavbou 1. etapy zámeru. Hlavná stavba bytového domu nebude zasahovať do pripravovanej zmeny usporiadania dopravného koridoru miestnej cesty Mlynské nivy s návrhom električkovej trate, či do ochranného pásma električkovej trate.

BD bude na nadradenú dopravnú komunikačnú sieť dopravne pripojený prostredníctvom rozšírenej prepojovacej komunikácie medzi Mlynskými nivami a Jarabínkovou. Považujeme za účelné zaradenie rozšírenej prepojovacej komunikácie medzi Mlynskými nivami a Jarabínkovou do siete miestnych ciest.

Nároky statickej dopravy pre predmetnú zmenu stavby pred dokončením - pre navrhovaný BD, budú zabezpečené na pozemku stavby v celkovom počte 259 odstavných a parkovacích miest (PM) (36 PM na 1.PP BD; 218 PM na dvoch PP existujúcej 1. etapy stavby; 5 nových PM na teréne pri areálovej komunikácii). Z celkového počtu bude 26 PM (10%) verejne prístupných

pre krátkodobé parkovanie návštev, budú verejne prístupné (5 pozdĺžnych PM na teréne a 21 PM na 2.PP). Predpríprava pre nabíjacie zariadenia elektromobilov je riešená v rámci PM pre bytový dom, občiansku vybavenosť a prislúchajúce verejné parkovacie státa.

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 zmeny stavby pred dokončením 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. 15323/12, 15323/13, 15323/15, 15323/16, 15323/17, 15323/18, 15323/19, 15323/25, 15323/26, 15323/27, 15323/28, 15323/29, 15323/30, 15323/31, 15323/32, 15323/33, 15323/34, 15323/35, 15323/36, 15354/33, 22199/3, 15346/8, 15346/9, 15346/10, 15346/11, 15346/12, 15346/13, 15346/14, 15346/15, 15346/16, 15346/17, 15346/18, 15346/19, 15346/20, 15346/21, 15354/86, 22199/1, 22199/4, 15321/14, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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.

Nepripustné:

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.

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 **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestská a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,35	0,25

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 patria zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb (predpokladané využitie prevádzok OV na prízemí) medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	67 241 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	15 864 m²	23,59%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	51 377 m²	76,41%	min. 70%

- Navrhovaná zmena stavby pred dokončením **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 76,41 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

- **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
- záujmové územie:	14 250,00 m²		
- zastavaná plocha:	4 474,86 m²	IZP = 0,314	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	29 386,56 m²	IPP = 2,062	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	3 691,00 m²	KZ = 0,259	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná zmena stavby pred dokončením **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.

Predložená zmena stavby pred dokončením **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

so zmenou stavby pred dokončením	Zmena stavby pred dokončením „STRABAG – Koncernová centrála Slovensko“ na bytový dom
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15323/12, 15323/13, 15323/15, 15323/16, 15323/17, 15323/18, 15323/19, 15323/25, 15323/26, 15323/27, 15323/28, 15323/29, 15323/30, 15323/31, 15323/32, 15323/33, 15323/34, 15323/35, 15323/36, 15354/33, 22199/3, 15346/8, 15346/9, 15346/10, 15346/11, 15346/12, 15346/13, 15346/14, 15346/15, 15346/16, 15346/17, 15346/18, 15346/19, 15346/20, 15346/21, 15354/86, 22199/1, 22199/4, 15321/14
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Mlynské nivy

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 riešenia dopravného vybavenia:

• Podmienky odovzdávania dopravných stavieb do majetku hlavného mesta:

- a) **podmieňujúcou investíciou stavby** sú stavebné objekty, ktoré budú zaradené do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - ZD-SO-1.03.08 Rozšírenie prepojenia ulíc Jarabinková a Mlynské nivy (komunikácia III. triedy, FT C3, kat. MO 6,5/30 modifikovaná na MO 7/30);
 - ZD-SO-1.03.08.01 Rozšírenie pripojenia ulice Jarabinková-Mlynské nivy (komunikácia III. triedy, FT C3, kat. MO 6,5/30 modifikovaná na MO 7/30);
 - N-SO-11.01 Chodníky a spevnené plochy súbežné s ulicou Mlynské nivy Cyklistickú trasu v rámci objektu žiadame umiestniť ako verejnú účelovú cestu;
- b) **vydanie stavebného povolenia** k zmene stavby pred dokončením podmieňujeme uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k predmetnej miestnej ceste „*prepojenie a predĺženie ulíc Jarabinková – Mlynské nivy*“, vrátane *5 pozdĺžnych verejne prístupných parkovacích stojísk* a úseku cyklotrasy v rozsahu stavby, ktoré sú podmieňujúcimi investíciami stavby, **s hlavným mestom**;

- c) **vydanie kolaudačného rozhodnutia** pre zmenu stavby pred dokončením „Strabag – koncernová centrála Slovensko“ na bytový dom, je podmienené:
- realizáciou podmieňujúcich investícií predmetnej stavby uvedených v bode a);
 - zaradením rozšírenej prepojovacej komunikácie medzi Mlynskými nivami a Jarabinkovou do siete miestnych ciest hlavného mesta III. triedy, FT C3, kat. MO 6,5/30 modifikovaná na MO 7/30;
- nároky statickej dopravy pre zmenu stavby pred dokončením - pre objekt bytového domu, je potrebné zabezpečiť na pozemku stavby v celkovej počte 259 odstavňových a parkovacích stojísk; tieto je zároveň potrebné vyhradiť v zmysle predloženej PD (36 PM na 1.PP bytového domu; 218 PM na dvoch PP existujúcej 1. etapy stavby; 5 nových PM na teréne pri areálovej komunikácii);
 - a) z celkového počtu riešených PM je potrebné vyhradiť 10 % (26 PM) verejne prístupných pre krátkodobé parkovanie návštev. Tieto zostanú verejne prístupné a lokalizované sú na teréne v počte 5 pozdĺžnych stojísk, a na 2.PP v počte 21 stojísk;
 - b) pre parkovacie státa určené pre BD, občiansku vybavenosť a prislúchajúce verejné parkovacie státa je potrebné vytvoriť predprípravu pre nabíjacie zariadenia pre elektromobily (nároky na el. energiu sú zohľadnené v rámci zabezpečenia dodávok el. energie);
 - stavbu je nutné vybaviť zariadeniami cyklistickej infraštruktúry s bezbariérovým prístupom v exteriéri a interiéri;
 - v celom rozsahu stavby požadujeme riešenie chodníkových telies v jednej nivelete s kontinuálnou konštrukciou bez prerušenia vjazdom/výjazdom;
 - **dopravné pripojenia vjazdov/výjazdov na miestne cesty limitujeme šírkou 6,0 m.** Požiadavku je možné realizovať stavebnou úpravou v mieste dopravného pripojenia na miestnu cestu;

Posledné 2 body pripomienok z hľadiska riešenia dopravného vybavenia žiadame jasne a zrozumiteľne zapracovať do DÚR, ktorá bude predložená na príslušný stavebný úrad za účelom vydania ÚR (do textovej i grafickej časti PD).

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- skoordinať trasovanie navrhovaných inžinierskych sietí a vsakovacieho zariadenia s návrhom zelene. Dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí;
- z predloženej projektovej dokumentácie nie je zrejmé, aká intenzita návrhového dažďa bola použitá pri hydrotechnických výpočtoch potrebného objemu ORL a vsakovacieho zariadenia; hydrotechnické výpočty je potrebné doplniť;
- SHMÚ 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 Nivy, Nové mesto, Ružinov, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Trnávka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Staré 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 komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS a.s. a SHMÚ.

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- na základe vyhodnotenia podmienky zo stanoviska k investičnému zámeru č. MAGS POD 47435/21-379786 zo dňa 17.06.2021: „*zmena administratívneho projektu na bytový si vyžaduje prehodnotenie verejných a poloverejných priestorov, masívne doplnenie sadových úprav na konštrukcii podzemnej garáže v navrhovanom vnútrobloku, zvýšenie kvality okolitého prostredia z hľadiska potrieb bytovej funkcie napr. detské ihrisko, priestor pre komunitné aktivity, infraštruktúru pre cyklodopravu a pod.*“, *konštatujeme, že v predloženej PD boli doplnené verejné priestory. Súhlasíme s predloženým riešením,*

žiadame upraviť predpolie pred prevádzkami 1.12 a 1.10 (podľa PD je šírka chodníku 1,5m) ako aj všetky pešie trasy v zmysle UGD (Územný generel dopravy) kde je žiadúce navrhovať chodníky v šírke min. 2,5m;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;
- 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;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami;
- 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.

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:

Uvažované priame ľavé odbočenie z ulice Mlynské nivy do areálu je v budúcnosti otáznе a závisí od celkového usporiadania dopravného priestoru v zóne Mlynské nivy západ (súvis s pripravovaným vedením električkovej trate po ulici Mlynské nivy). V súčasnosti nemožno vylúčiť skutočnosť, že areál nebude mať priame ľavé pripojenia z/na ulicu Mlynské nivy, a priamymi zostanú len pravo-pravé pripojenia (poloha miest na otáčanie cez električkovú trať nie je v súčasnosti presne určená).

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.

Dokumentáciu (1 ks) sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Celková situácia (B 05); Pôdorys 4.NP, 6.NP, 8.NP, 10.NP (C1 1.06); Pohľad západný (C1 2.03)

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Celková situácia (B 05); Pôdorys 4.NP, 6.NP, 8.NP, 10.NP (C1 1.06); Pohľad západný (C1 2.03)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor