



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ALMÁSSY ČEČETKA architekti s.r.o.

Štefánikova 33
811 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **09.09.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 42245/2023-
74402**

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

V Bratislave
22.02.2023

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

investor:	Estate 01, s.r.o., Bajkalská 22, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	„Aston 2.022, Bratislava, Bajkalská ulica“, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.09.2022; doplnenie: 03.10.2022, 05.10.2022, 12.10.2022, 14.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ALMÁSSY ČEČETKA architekti s.r.o., Štefánikova 33, 811 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Richard Čečetka autorizovaný architekt 1470AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2022; doplnenia dokumentácie: 03.10.2022, 12.10.2022, 14.12.2022

K investičnému zámeru: „ASTON 2.022“ bolo dňa 22.03.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 42858/2022-98665. Posudzovaná bola dokumentácia pre územné rozhodnutie s dátumom spracovania 10/2021 a 11/2021, spracovateľ projektovú dokumentáciu: ALMÁSSY ČEČETKA architekti s.r.o., Štefánikova 33, 811 05 Bratislava; zodpovedný projektant: Ing. arch. Richard Čečetka, autorizovaný architekt 1470AA.

V stanovisku hlavné mesto nemohlo predmetný investičný zámer vyhodnotiť ako súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, pretože v predloženej projektovú dokumentácii absentovali nevyhnutné súčasti na jeho posúdenie vo vzťahu k relevantným požiadavkám stanoveným v platnom územnom pláne hlavného mesta. Zároveň si uplatnilo niekoľko požiadaviek a pripomienok, riešenie ktorých bolo potrebné zapracovať do projektovú dokumentáciu zámeru v prípade novej žiadosti o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, resp. žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje prevažnú časť pripomienok a požiadaviek, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 22.03.2022. Neriešené pripomienky a požiadavky v aktuálne predloženej dokumentácii sa pretransformovali do podmienok tohto záväzného stanoviska.

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu nového komplexu stavebných objektov na mieste jestvujúcej budovy hotela Aston. Navrhovaná stavba má trojpodlažnú podzemnú

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

garáž, na ktorej spočíva nadzemná časť tvorená hmotou 4 hlavných nadzemných stavebných objektov: SO 03 Bytový dom B1 (9 NP), SO 04 Bytový dom B2 (9 NP), SO 05 Bytový dom B3 (7 NP) a SO 06 Hotel garni (22 NP a ustúpené podlažie – východ na strechu). Za bytovým domom B1 smerom do vnútrobloku je riešená prízemná hmota vjazdu do garáže.

Na 1. NP sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti - obchody, služby a materská škola (v bytovom dome B3), vstupné priestory do bytových domov, priestory hotela a vjazd do podzemnej garáže. V bytových domoch B1, B2 a B3 sú na 2. až 9. NP riešené byty. SO 06 Hotel Garni má na 1. NP až 15. NP plánované priestory prevádzky hotela. Na 16. NP až 22. NP sú navrhované byty na prenájom. Medzi 22. NP a posledným ustúpeným podlažím sa nachádza technické podlažie, ktoré má svetlú výšku len 1,1 m. na streche sa navrhuje umiestniť technologické zariadenia prevádzkových súborov. Atika strechy spolu s fasádou technického podlažia je vyššia ako konštrukčná výška štandardného podlažia stavby. Opticky tak pôsobí ako ďalšie podlažie. Najvyšší bod stavby sa nachádza vo výške 73 m nad okolitým upraveným terénom.

Okrem uvedených stavebných objektov sú v rámci navrhovanej stavby riešené sadové úpravy, spevnené plochy, prekládky IS, prípojky IS a iné. Zastrešenie je riešené plochými strechami, časť s nich je riešená ako tzv. zelené strechy a strešné terasy.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s projektovou dokumentáciou, ku ktorej bolo dňa 22.03.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru):

- výmera záujmového územia:	7 418,00 m²	(AŠ: 7 418,00 m ²)
- zastavaná plocha:	3 082,06 m²	(AŠ: 3 143,05 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	27 841,34 m²	(AŠ: 25 717,95 m ²)*
podlažná plocha bytovej funkcie:	17 521,62 m²	(AŠ: 16 444,66 m ²)
podlažná plocha nebytovej funkcie:	10 319,72 m²	(AŠ: 9 273,29 m ²)
- zeleň:		
na teréne:	1 197,47 m²	(AŠ: 1 210,86 m ²)
nad podzemnými konštrukciami:	918,76 m²	(AŠ: 801,33 m ²)
započítateľná zeleň:	1 660,39 m²	(AŠ: 1 591,66 m ²)
- spevnené plochy:	2 219,71 m²	
- počet bytov:	117	(AŠ: 117)
- počet prenajímateľných bytov:	42	
- počet hotelových izieb:	118	
- počet podlaží PP/NP:	3/22 + ustúpené podlažie	
- počet parkovacích miest:	355	(AŠ: 355)

(* - navýšenie hodnoty podlažnej plochy nadzemných podlaží má príčinu v použití správnej metodiky jej výpočtu)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Vjazd do podzemných garáží je riešený z Trenčianskej ulice v mieste súčasného vjazdu, konkrétne na začiatku radiaceho pruhu križovatky Trenčianska – Bajkalská. Výjazd je navrhnutý do Mliekárenskej ulice s následnou možnosťou jazdy Mliekárenskou ulicou v smere Priemyselná – Trenčianska, zároveň aj smerom na Bajkalskú ulicu po zrealizovaní prepojenia Mliekárenskej a Bajkalskej ulice (výjazd len vpravo), ktoré je v súčasnosti zaslepené.

Spevnené plochy pred hotelom sú tvorené vnútroareálovým jednosmerným zjazdovým chodníkom šírky 3,0 m, pri chodníku budú zriadené 4 pozdĺžne pohotovostné parkovacie stojiská pre dovoz hotelových hostí. Ostatné spevnené plochy v bezbariérovom prevedení sú určené výlučne pre peších.

Súčasťou dopravného riešenia je aj vytvorenie úseku cyklochodníka pozdĺž Bajkalskej, ktorý bude nadväzovať na existujúcu cyklotrasu na Trenčianskej.

Pri vchodoch do bytov, resp. v garáži, budú vytvorené uzamykateľné miestnosti na odloženie bicyklov. Osadených bude celkom 128 stojanov s celkovou kapacitou 256 bicyklov, z toho 21 stojanov bude v exteriéri, ostatné v podzemnej garáži.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v celkovom počte 348 odstavných a parkovacích stojísk (ďalej len „PM“). Zabezpečené budú na vlastnom pozemku stavby v dostatočnej kapacite v celkovom počte 355 PM, z toho je 61 krátkodobých PM. V podzemnej garáži je navrhnutých 351 PM a na teréne 4 PM.

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. 15297/35, 15297/36, 15299/1, 15299/10, 15299/45, 15299/47, 15299/48, 15299/51, 15299/52, 15299/53, 15299/54, 15299/55, 15299/56, 15299/57, 15299/58, 15299/59, 15299/60, 15299/61, 15299/62, 15299/63, 15299/64, 15299/65, 15299/66, 15299/67, 15299/68, 15299/69, 15299/70, 15299/71, 15299/72, 15299/73, 15299/74, 15299/75, 15299/76, 15299/81, 15299/4, k.ú. Nivy, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**
(prevažná väčšina riešeného územia)
- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**
(*veľmi malá, západná časť záujmového územia*)

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre 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 prístupné 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.

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

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.

Nepripustné: 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 umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 zložitost', 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:

- **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).

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*, hotely ako ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia školstva a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby tejto funkčnej plochy je zaradené medzi spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Vo funkčnom využití územia *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, napríklad navrhovaná materská škola, charakterizovaná ako zariadenie pre školstvo, sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia tejto funkčnej plochy.

podiel funkcií v dotknutej funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	70 284 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	20 788 m²	29,577%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	49 496 m²	70,423%	min. 70%

podiel funkcií v dotknutej funkčnej ploche 101:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	19 085 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	18 375 m²	96,280%	min. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	710 m²	3,720%	max. 30%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch v rámci dotknutej funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu* dosiahne 76,30%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30% v tejto ploche rešpektovaný. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch v rámci dotknutej funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia* dosiahne 96,280%, čím je max. prípustný podiel nebytovej funkcie 30% v tejto ploche rešpektovaný.

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

v dotknutej funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia v časti funkčnej plochy
- výmera časti záujm. územia:	7 026,00 m²		
- zastavaná plocha:	3 046,00 m²	IZP = 0,434	IZP: 0,41 – 0,49
- podlažná plocha (NP):	27 805,00 m²	IPP = 3,957	IPP: 2,01 – 3,62
- započítateľná zeleň:	1 492,00 m²	KZ = 0,212	--

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia (SV časť dotknutej funkčnej plochy 201) je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom a menšie odlišnosti v zastavaných plochách týchto stavieb k ich záujmovým pozemkom.
- Celé územie tejto funkčnej plochy je tvorené rôznorodou zástavbou – od značne extenzívnej zástavby (pozemky bývalého športového klubu – futbalové ihrisko, okolité nezastavané plochy a menšie stavby) až po značne intenzívnu zástavbu (napr. areál prevažne administratívnych budov nachádzajúci sa južne od riešeného územia posudzovanej stavby). Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu.
- Z pohľadu širšieho urbánneho kontextu pri zohľadnení zástavby susediacich stabilizovaných funkčných plôch, možno konštatovať, že:
 - nižšia časť navrhovanej stavby (9 NP) korešponduje svojou výškou s okolitými bytovými domami a administratívnymi budovami;
 - výšková stavba hotela vytvára výškový akcent pri križovatke prilahlých ulíc podobne, ako veža jestvujúcej zástavby Rozadol;
 - výškový akcent je navrhovaný v širšom priestore križovatky Bajkalská – Trenčianska, približne oproti výškovej stavby „Business Center Bajkal 2“ (23 NP), ktorá je umiestnená na opačnej strane Bajkalskej ulici;
 - celá stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením dotvára v danej lokalite založenú zástavbu mestského typu – prirodzene prispieva k plynulejšiemu prechodu od blokovej štruktúry zástavby centra k rozvoľnenej zástavbe sídlisk v okrajových častiach mesta.
- Zvyšuje sa rozloha plôch započítateľnej zelene, z pôvodných 818 m² na navrhovaných 1 660 m², čo prispieva k zvýšeniu kvality prostredia v záujmovej lokalite.
- Vo dotknutej funkčnej ploche 101 evidujeme minimálny nárast zastavanej a podlažnej plochy, konkrétne 36 m², čo predstavuje akceptovateľný prírastok z hľadiska celej zástavby tejto funkčnej plochy.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Aston 2.022, Bratislava, Bajkalská ulica
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15297/35, 15297/36, 15299/1, 15299/10, 15299/45, 15299/47, 15299/48, 15299/51, 15299/52, 15299/53, 15299/54, 15299/55, 15299/56, 15299/57, 15299/58, 15299/59, 15299/60, 15299/61, 15299/62, 15299/63, 15299/64, 15299/65, 15299/66, 15299/67, 15299/68, 15299/69, 15299/70, 15299/71, 15299/72, 15299/73, 15299/74, 15299/75, 15299/76, 15299/81, 15299/4
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	križovatka ulíc Bajkalská - Trenčianska

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, ktoré žiadame zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie, t.j. do dokumentácie pre stavebné povolenie (v textovej i grafickej časti):

1. Cyklistická doprava

- vyriešiť výškové oddelenie cyklistov a chodcov;
- zväčšiť vyčkávací priestor pre cyklistov smerom na Bajkalskú ulicu;
- vyriešiť výškové oddelenie ochranného ostrovčeka pre cyklistov;
- cyklistickú komunikáciu riešiť v červenom asfalte;

2. Dopravné pripojenie Stavby

- vjazd do podzemných garáží bude riešený z Trenčianskej ulice v mieste súčasného vjazdu, konkrétne na začiatku radiaceho pruhu križovatky Trenčianska – Bajkalská;
- výjazd bude smerovaný do Mliekárenskej ulice s následnou možnosťou jazdy Mliekárenskou ulicou v smere Priemyselná – Trenčianska, zároveň aj smerom na Bajkalskú ulicu, a to po zrealizovaní prepojenia Mliekárenskej a Bajkalskej ulice (výjazd len vpravo), ktoré je v súčasnosti zaslepené;
- 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;
- chodník v mieste výjazdu z Mliekárenskej na Bajkalskú zostane v pôvodnej nivelete, výjazd bude cez spomaľovací prah;

3. Spevnené plochy

- spevnené plochy pred hotelom sú tvorené vnútroareálovou jednosmernou verejnou účelovou cestou o šírke 3,0 m pre prístup hasičských vozidiel a vozidiel RZP s integrovanou cestičkou pre cyklistov. Vjazd na chodník bude realizovaný odbočením z vjazdu do garáže a výjazd bude smerovaný na Mliekárenskú. Pri chodníku pred objektom budú zriadené 4 pozdĺžne pohotovostné parkovacie stojiská pre dovoz hotelových hostí. Ostatné spevnené plochy v bezbariérovom prevedení sú určené pre peších;
- na zamedzenie neželaného tranzitu cez Mliekárenskú, prípadne po vnútroareálovej verejnej účelovej ceste po obvode stavby, je navrhnuté dopravné značenie „prejazd zakázaný“ (na križovatke Mliekárenská – Priemyselná v smere na Bajkalskú a na vnútroareálovej ceste za vjazdom do podzemnej garáže);
- medzi zjazdovým chodníkom a hranou Bajkalskej ulice je priestor šírky 5,7 m. V ňom bude pri zjazdnom chodníku zelený pás šírky 1,25 m s vysokou zeleňou, vedľa neho bude v smere k Trenčianskej jednosmerný cyklistický pruh šírky 1,5 m, ďalej chodník šírky 2,95 m. Cyklistický pruh v opačnom smere k Mliekárenskej bude vedený po vnútroareálovej verejnej účelovej ceste;
- pri vchodoch do bytov a v garáži budú vytvorené uzamykatelné miestnosti na odloženie bicyklov. Osadených bude celkom 128 stojanov s celkovou kapacitou 256 bicyklov, z toho 21 stojanov bude v exteriéri, ostatné v podzemnej garáži;

4. Statická doprava

- nároky statickej dopravy budú zabezpečené na vlastnom pozemku v dostatočnej kapacite v celkovom počte 355 PM (z toho bude 61 krátkodobých PM), a to v podzemnej garáži v počte 351 PM a na teréne v počte 4 PM. Pre krátkodobé parkovanie návštevníkov/verejnosti je v garáži vyčlenené 1.PP s celkovou kapacitou 88 stojísk;
- pre zdravotne znevýhodnené osoby bude vyhradených 21 PM. V garáži bude státie pre 72 elektromobilov;

5. Podmienky umiestnenia objektov dopravnej infraštruktúry

- vnútroareálovú jednosmernú komunikáciu pre prístup hasičských vozidiel, vozidiel RZP, taxi so zdieľaným a vyznačeným pohybom cyklistov v smere k Prievozskej, žiadame umiestniť ako verejnú účelovú cestu;
- cyklistickú cestu v smere Trenčianska žiadame umiestniť ako verejnú účelovú cestu;

6. Podmienky odovzdávania dopravných stavieb do majetku hlavného mesta

- **podmieňujúcimi investíciami** k stavbe budú všetky stavebné objekty dopravnej infraštruktúry s rozsahom podľa požiadaviek mesta, ktorých časť bude odovzdaná do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva **s hlavným mestom**, konkrétne:

SO12 Spevnené plochy na pozemkoch mesta (chodníky, sprejazdnenie Mliekárenskej v smere na Bajkalskú, cyklistický pruh smer Trenčianska)

- Chodník Bajkalská, Mliekárenská;
 - Vjazd z Trenčianskej ulice;
 - Vjazd na Mliekárenskú ulicu;
 - Sprejazdnenie Mliekárenskej v smere na Bajkalskú;
 - Cyklistická komunikácia Bajkalská;
- **vydanie stavebného povolenia** k predmetnej stavbe bude podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva **s hlavným mestom** k verejnej účelovej ceste – cyklistickej ceste v smere k Trenčianskej ulici, k úseku sprejazdnenia Mliekárenskej ulice v smere na Bajkalskú a príľahlých chodníkov v rámci SO12;

7. Vydanie kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu, je podmienené:

- realizáciou podmieňujúcich investícií predmetnej stavby obsiahnutých v objekte SO12 Spevnené plochy na pozemkoch mesta, uvedených v 6. bode;
- zaradením nového úseku Mliekárenskej ulice „Sprejazdnenie Mliekárenskej v smere na Bajkalskú“ do siete miestnych ciest hlavného mesta III. triedy, FT C3, kat. MO 6,5/30;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

si hlavné mesto uplatňuje podmienky, ktoré požaduje **zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**

- časť pripomienok uplatnených v stanovisku zo dňa 22.03.2022 nebola do aktuálne posudzovanej dokumentácie zapracovaná;
- v dnešnej dobe klimatických zmien, keď sa zásoby podzemných vôd znižujú, je hospodárenie s dažďovou vodou v celonárodnom záujme a vypúšťanie zrážkovej vody zo striech do kanalizácie je v rozpore aj so strategickými dokumentami Hlavného mesta SR Bratislavy, ako sú Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Bratislavy (vypracovalo Hlavné mesto SR Bratislava v termíne 06/2014), Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 (vypracovalo Hlavné mesto SR Bratislava, Útvar hlavnej architektky v termíne 03/2017), Atlas hodnotenia zraniteľnosti a rizík nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy (vypracovalo Hlavné mesto SR Bratislava, Útvar hlavnej architektky v termíne 03/2020);
- v riešenej lokalite sú veľmi priaznivé podmienky na infiltráciu zrážkových vôd, preto je dôležité využiť tieto vlastnosti podložia a zrážkové vody ponechať v území prostredníctvom vhodného vsakovacieho zariadenia;
- odporúčame minimálne všetky zrážkové vody zo striech, vrátane plochy 398 m² odvieť do vsakovacieho zariadenia;
- zrážkové vody zo spevnených plôch chodníkov a parkoviska je možné zaústiť do verejnej kanalizácie v obmedzenom množstve, po súhlase správcu BVS, a.s. (odporúčame cez retenčnú nádrž s regulovaným odtokom);
- v textovej časti zosúladiť údaje o spevnených plochách na rastlom teréne, spevnených plochách na strešných konštrukciách suterénu, prístupových komunikácií a chodníkov. Udávané spevnené odvodňované plochy v Súhrnnej technickej správe a v Sprievodnej správe sú zmätočné;
- z údajov z predloženej dokumentácie nie je možné určiť reálnu plochu odvodňovaných plôch striech; chýba situácia so zákresom zelených a nezelených striech;
- chýba výpočet množstva zrážkových vôd odvádzaných do vsakovacieho objektu a návrh potrebného objemu akumulačnej nádrže;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od susedného pozemku;

- v koordinačnej situácii je opätovne vsakovacie zariadenie a akumulčná nádrž zakreslené v kolízii so vzrastlou zeleňou. Požadujeme návrh zelene a inžinierskych sietí zosúladiť s príslušnou STN a dodržať všetky potrebné ochranné pásma;

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, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa 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 zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad 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 zadržovania 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:

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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia koordinačná (5), Pôdorys 2.NP (18),
Rez priečny E-E (32.1), Pohľad východný (33)

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia koordinačná (5), Pôdorys 2.NP (18),
Rez priečny E-E (32.1), Pohľad východný (33)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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