



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Ing. Tomáš Hromkovič**

ISPK s.r.o.

Mickiewiczova 9

811 07 Bratislava

Váš list  
zo dňa **13.12.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 45275/2024-  
35092**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 904 588 711**

V Bratislave  
**29.01.2024**

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

investor:	<b>ISPK s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný komplex Nová Devínska</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.12.2023 doplnená dňa 15.12.2023, 23.01.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Šebo autorizovaný architekt 0504AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** polyfunkčný komplex, ktorý je rozdelený na dva hlavné priestorové celky a to primárne rezidenčnú časť (bloky A – F) so spoločnou podzemnou garážou a časť občianskej vybavenosti (blok G), ktorú tvorí garní hotel s doplňujúcimi funkciami a podzemnou garážou. Obe časti sú vzájomne oddelené komunikáciou funkčnej triedy C1 s paralelnou cyklokomunikáciou, zároveň ich prepája pešia komunikácia na centrálnej kompozičnej osi. Rezidenčná zóna s blokmi A – F obsahuje terasové polyfunkčné budovy s minoritnými prevádzkami občianskej vybavenosti.

**Bloky A, B, C (objekty SO 01 – 03 a časť SO 07)** majú obdĺžnikový pôdorysný tvar s celkovými rozmermi pre blok A 38,5 x 17,9 m, pre blok B 46,0 x 17,9 m, pre blok C 53,5 x 17,9 m. Objemovo kvádrový tvar narušujú vertikálne ustúpenia hmoty v podobe terás na severovýchode smerom od komunikácie J. Jonáša. Terasy začínajú v každom objekte na 3. nadzemnom podlaží. Každý objekt má 7 nadzemných podlaží a 1. podzemné podlažie, kde je každý objekt prepojený podzemnou garážou (SO 07). Objekt SO 07 tvorí pod blokmi A, B, C časť podzemnej garáže doskovitého ustupujúceho tvaru s 2 podzemnými podlažiami, ktoré sú zapustené do pôvodného terénu.

**Bloky D, E, F (objekty SO 04 – 06 a časť SO 07)** majú rozmerovo rovnaký pôdorysný tvar, hmota opäť objemovo kvádrového tvaru je vertikálne z juhovýchodu ustupovaná terasami od 5. nadzemného podlažia. Od 2. nadzemného podlažia sú všetky objekty tvarovo rovnaké a dosahujú výšku 8 nadzemných podlaží. Celkové pôdorysné rozmery pre bloky D až F sú 46,4 x 17,9 m. Vykonzoloovaná časť týchto hmôt je podopretá viacerými stĺpmi v tvare písmena V a podjazdná výška tu dosahuje min. 4,5 m pre prístup záchranných zložiek, vozidiel OLO alebo iných vyšších dopravných prostriedkov.

Bloky A – F majú funkciu polyfunkčného objektu. V parteri blokov A a D prvého podzemného podlažia sú navrhnuté obchody a služby.

**Blok G (SO 08)** je objekt občianskej vybavenosti kvádrového tvaru s celkovými rozmermi 79,05 x 17,5 m. Otvor v hmote objektu vytvára vizuálne prepojenie parku s rezidenčnou

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

zónou. Objekt je ustúpený veľkoplošnými terasami od 5. nadzemného podlažia a dosahuje celkovo 8 nadzemných podlaží. Na juhozápadnej strane má objekt vybratie z hmoty vo výške 2 podlaží pre vizuálne „odľahčenie“ z objemu hmoty s významnou dlhšou jednou stranou objektu. Vykonzolidovaná časť tejto hmoty je podopretá viacerými stĺpmi v tvare písmena V. Súčasťou objektu je dvojpodlažná podzemná garáž zapustená do pôvodného terénu. Objekt obsahuje garni hotel, materskú škôlku, obchodné priestory a služby. Na prízemí je umiestnená recepcia a raňajkáreň. V podzemnom podlaží objektu sa nachádzajú byty s predzáhradkami, skladové priestory, čistiareň a sklad prádla a podzemná garáž. Odpadové hospodárstvo je riešené v 1. podzemnom podlaží a je prístupné zo spoločnej chodby ako aj z exteriéru. Charakteristickým architektonickým prvkom všetkých navrhovaných objektov je ich terasové stvárnenie s vysunutými balkónmi.

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

- výmera záujmového územia:	<b>34 979,33 m<sup>2</sup></b>
o výmera záujmového územia v ploche 501 G:	<b>22 197,66 m<sup>2</sup></b>
o výmera záujmového územia v ploche 102 D:	<b>2 233,62 m<sup>2</sup></b>
o výmera záujmového územia v ploche 102 B:	<b>2 064,60 m<sup>2</sup></b>
o výmera záujmového územia v ploche 1110:	<b>2 104,22 m<sup>2</sup></b>
o <i>nedefinované v ÚPN (biele plochy)</i> :	<b>6 379,23 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha (spolu):	<b>6 345,26 m<sup>2</sup></b>
o <i>zastavaná plocha (501 G)</i> :	<b>6 039,34 m<sup>2</sup></b>
o <i>zastavaná plocha (102 D)</i> :	<b>305,92 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží (spolu):	<b>40 376,31 m<sup>2</sup></b>
o <i>podlažná plocha nadzemných podlaží (501 G)</i> :	<b>39 458,55 m<sup>2</sup></b>
o <i>podlažná plocha nadzemných podlaží (102 D)</i> :	<b>917,76 m<sup>2</sup></b>
- zeleň (spolu):	
na teréne:	<b>5 867,37 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>9 193,06 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>16 981,49 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>457</b>
- počet hotelových apartmánov:	<b>113</b>
- počet admin. priestorov:	<b>55</b>
- počet prevádzok OV:	<b>11</b>
- počet podlaží PP/NP <i>bloky A,B,C</i> :	<b>2/7</b>
- počet podlaží PP/NP <i>bloky D-G</i> :	<b>2/8</b>
- počet parkovacích miest:	<b>866</b>

**Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

Dopravné pripojenie stavby bude realizované na ulicu Jána Jonáša novou stykovou križovatkou Jána Jonáša-Jasencová-Polyfunkčný komplex Nová Devínska, v ktorej budú vybudované samostatné ľavé odbočovacie pruhy do novourbanizovaného územia, ako aj do Jasencovej ulice. V rámci stavby bude vybudovaný nový úsek cesty funkčnej triedy C1. Na tejto ceste budú navrhnuté výhľadové zastávky MHD, ktoré budú v budúcnosti môcť využívať obyvatelia územia po dobudovaní komplexnej zóny, čím dôjde k vyvolanej potrebe prepojenia územia aj na MHD. Zároveň je v území navrhnutá miestna cesta C3 MO 7,5/30 a verejné účelové cesty. V rámci projektovej dokumentácie je navrhované prepojenie peších trás, návrh segregovanej cyklistickej trasy ako aj riešenie zastávok MHD na ulici Jána Jonáša. Návrh statickej dopravy je riešené vybudovaním 866 parkovacích miest z toho 668 v podzemnej garáži a 198 na exteriérových plochách. Zámer navrhuje aj parkovanie pre motocykle ako aj pre bicykle.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx, k.ú. Devínska Nová Ves, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

1. **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód G**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Intenzita využitia územia:**

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 vonkajšie mesto** - regulačný kód **G**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

2. OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie, kód B**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Intenzita využitia územia:**

V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **B**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

3. OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie, kód D**

**Intenzita využitia územia:**

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 - 240 m <sup>2</sup>	0,45	0,20
				radové RD – pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

4. ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, **rozvojové územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

**Intenzita využitia územia:**

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

5. **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Malá zanedbateľná časť riešeného územia sa nachádza vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianska vybavenosť, kód funkcie 501 patria zariadenia polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria v danej funkčnej ploche medzi prípustné spôsoby využitia územia;
- časť navrhovaných polyfunkčných objektov zasahuje do funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú prípustné bytové domy max. do 4 nadzemných podlaží;

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 G (za správnosť údajov zodpovedá spracovateľ projektovej dokumentácie):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>39 458,55 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>27 144,21 m<sup>2</sup></b>	<b>68,79 %</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>12 314,34 m<sup>2</sup></b>	<b>31,21 %</b>	<b>min. 30%</b>

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (za správnosť údajov zodpovedá spracovateľ projektovej dokumentácie):

*vyhodnotenie pre funkčnú plochu 501 G*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
• výmera záujmového územia:	<b>22 197,66 m<sup>2</sup></b>		
• zastavaná plocha:	<b>6 039,34 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,272</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
• podlažná plocha (NP):	<b>39 458,55 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,778</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,8</b>
• započítateľná zeleň:	<b>4 565,47 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,206</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

*vyhodnotenie objektov D-F zasahujúcich do funkčnej plochy 102 D*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
• výmera záujmového územia:	<b>2 233,62 m<sup>2</sup></b>		
• zastavaná plocha:	<b>305,92 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,137</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
• podlažná plocha (NP):	<b>917,76 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,411</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
• započítateľná zeleň:	<b>562,84 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,252</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Navrhovaný zámer v zmysle údajov uvedených v projektovej dokumentácii **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre stanovené funkčné plochy.



- navrhovanú cyklotrasu a nemotoristické cesty požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k predmetnej stavbe je podmienené:
  - realizáciou všetkých stavebných objektov, vyšpecifikovaných v bode 2. tohto stanoviska;
  - zaradením miestnej cesty I. triedy, f.t. C1, kat. MO 8,5/40, s označením vetva A, miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. Mo 7,5/30, s označením vetva D, do siete miestnych ciest hl. mesta;
  - realizáciou a kolaudáciou prepojenia peších trás a cyklotrasy so susedným zámerom „Slniečny vrch I“ a to na základe doplneného výkresu Dopravné riešenie – spev. Plochy 01/2023 (doplnené na Magistrát 18.05.2023), ktorý je súčasťou stanoviska ODI a následne ich odovzdania do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom.
- zástavby požadujeme riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s koncepciou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov - Princípy a štandardy zastávok MHD a Princípy a štandardy povrchov nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy;
- v rámci oboch zastávok požadujeme riešiť plnohodnotný prístrešok pre cestujúcich s bočnými stenami a jeho umiestnenie v súlade s Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy. Prístrešok požadujeme osadiť 4 m od označovníka. Upozorňujeme, že Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy nevie garantovať, že v čase výstavby dopravnej infraštruktúry bude mať k dispozícii prístrešok od partnerského dodávateľa prístreškov, nakoľko nemá takéto prístrešky k dispozícii permanentne, preto je potrebné s realizáciou prístreška počítať v rámci samotného investičného zámeru a prípadnú dostupnosť prístreškov zo strany hlavného mesta je možné si overiť v čase realizácie stavby;
- zastávku požadujeme riešiť so šírkou nástupnej plochy minimálne 3 – 3,5 m tak, aby na predmetnej nástupnej ploche bolo možné umiestniť plnohodnotný prístrešok pre cestujúcich s bočnými stenami a priechodná šírka medzi nástupnou hranou a bočnou stenou prístreška bola min. 2m. rovnako tak je potrebné myslieť aj na správne umiestnenie prístreška pre cestujúcich v prípade umiestnenia cyklotrasy za zadnou stenou prístreška;
- nástupíšťa zastávok realizovať so zvýšenou nástupnou hranou 200 mm nad úroveň príľahlej vozovky a s použitím zaoblenej hrany obrubníka voči pneumatikám dopravných prostriedkov, tzv. Kasselský obrubník;
- vzhľadom na zachovanie možnosti výhľadového vedenia linky MHD cez novobudovanú komunikáciu, ktorá by mala výhľadovo pokračovať smerom k zóne Pri Rakyte, ako aj v technickej správe spomínanej výhľadovej rezerve pre zastávky MHD na tejto komunikácii, odporúčame priestor zelene medzi cyklotrasou a predmetnou komunikáciou (za druhým priechodom pre chodcov) v smere od križovatky s komunikáciou Jána Jonáša riešiť ako spevnený povrch v dĺžke 20 m, ktorý môže byť výhľadovo použitý ako nástupná plocha pre zastávku MHD. Do času zriadenia zastávky, môže byť táto plocha prípadne využitá na umiestnenie rôzneho typu mobiliáru;
- vytvoriť križovanie cyklistov cez ulicu Jána Jonáša smerom na Jasencovu ulicu;
- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s navádzaním od príľahlej cyklotrasy;
- v podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre obyvateľov;
- v spoločných priestoroch na 1NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;
- opatrenia pre cyklistov žiadame realizovať v súlade s TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry a Princípov a štandardov priestorov cyklotrás;

- priechody pre chodcov cez vnútroblokové komunikácie žiadame riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou. Bezbariérové opatrenia žiadame vykonávať podľa TP048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a Technických listov mesta Bratislava;
- priechody pre cyklistov cez vnútroblokové komunikácie žiadame riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou cyklistickej komunikácie;
- peší a cyklistický priechod cez odbočenie do zámeru žiadame riešiť v úrovni chodníka s priebežnou pešou a cyklistickou komunikáciou spolu s napriamením oboch komunikácií;
- oddelenie pešej a cyklistickej komunikácia žiadame riešiť výškovým rozdielom, nie výstražným pásom;

#### **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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- 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 protíahlými stojiskami;

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

#### **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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava –Devínska Nová Ves  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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