



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

F&P, a.s.

Panenská 18
811 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.11.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 44454/2024 -
106571**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 904 590 019**

V Bratislave
29.02.2024

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

investor:	F&P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	POLYFUNKČNÉ CENTRUM, k.ú. Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Duška autorizovaný architekt 1820AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2022 – revízia 10/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu s názvom POLYFUNKČNÉ CENTRUM, ktorá pozostáva zo suterénnej podnože a 4 hlavných nadzemných stavebných objektov - objekt „A“, „B“, „C“ a „D“. Celkovo má stavba 2 PP a 8 NP a ustúpené podlažie. Objekty svojím usporiadaním vytvárajú vnútroblokový priestor určený pre plochy zelene na prírodnom teréne.

Podzemná časť stavby je riešená ako hromadná podzemná garáž.

Objekt A (7 NP, posledné 2 podlažia majú ustupujúci charakter) má na 1.NP 6 obchodných priestorov, vstupné priestory do garní hotela, raňajkáreň hotela so zázemím a iné technické, skladové a vstupné priestory. Od 2.NP je navrhovaná ubytovacia časť hotela – hotelové izby, v severnej časti 2.NP je malá administratívna časť súžiacia prevádzke hotela. Južné kridlo objektu A je osadené na stĺpoch, čím sa vytvorí určitá forma podluby s výškou 2 nadzemných podlaží.

Objekt B (7 NP, posledné podlažie má ustupujúci charakter) obsahuje na prízemí vstupné priestory do garní hotela a raňajkáreň hotela so zázemím. Od 2.NP je riešená ubytovacia časť hotela – hotelové izby. V severnej časti objektu B na 1.NP a 2.NP sa navrhuje vytvoriť určitú formu podluby, zastrešuje sa tak časť prístupovej komunikácie do garáží, chodníka a časť parkovacích miest na teréne.

Objekt C (8 NP a ustúpené podlažie) má na 1.NP plánované 2 obchodné priestory, vstupné a komunikačné priestory pre ďalšie podlažia a sklad – úschova bicyklov. Od 2.NP sú v objekte riešené administratívne priestory. Ide o súbory malého počtu administratívnych priestorov (aj s menšou rozlohou) a prislúchajúceho zázemia. Každý takýto súbor miestností predstavuje samostatnú administratívnu prevádzku.

Objekt D (8 NP) má na 1.NP riešené 4 obchodné priestory, vstupné a komunikačné priestory pre ďalšie podlažia a sklady – úschova bicyklov. Na 2.NP objektu D sú navrhované

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

administratívne priestory, z dispozično-prevádzkového hľadiska majú rovnaký charakter ako administratívne priestory v objekte C. Od 3.NP sú riešené byty.

Objekty C a D vytvárajú jeden nadzemný hmotový celok. Pri napojení objektov sa v objekte C nachádza podlubie - prechod do vnútrobloku s výškou 2 nadzemných podlaží. Takýto architektonický prvok sa opakuje aj v objekte C, kde je v mieste podlubia stavba znížená na 6 NP, oba prechody do vnútrobloku sú vzdialené cca 33 m.

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

- výmera záujmového územia:	20 593,00 m²
- zastavaná plocha:	4 661,57 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	29 566,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	6 039,88 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	23 526,12 m²
- zeleň (vo funkčných plochách 201):	
na teréne:	6 203,43 m²
započítateľná zeleň:	6 203,43 m²
- spevnené plochy (vo funkčných plochách 201):	4 564,60 m²
- počet bytov:	91
- počet hotelových izieb:	327
- počet podlaží PP/NP:	2/8 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	488

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Z hľadiska riešenia statickej dopravy sa pre účely stavby zabezpečuje 488 stojísk (49 stojísk na teréne, 439 stojísk v podzemných garážach). Dopravné pripojenie sa rieši z Ivanskej cesty a z cesty vybudovanej v rozvojovom území. V rámci navrhovanej stavby (ako jej súčasť) sa dopĺňa cestička pre peších a cyklistov pozdĺž Ivanskej cesty a navrhujú sa areálové komunikácie, k nim prilahlé chodníky a parkoviská.

Predložené DKP pre posúdené križovatky akceptujeme. Z výsledkov je zrejmé, že súčasťou zámeru POLYFUNKČNÉHO CENTRA je úprava radiacích pruhov, spustenie CDS a optimalizácia signálnych plánov v križovatke Ivanská – Pharos – Aircraft. Na nadradenej komunikačnej sieti nie sú navrhnuté ďalšie opatrenia na zlepšenie dopravnej situácie.

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. 15850/198, 23038/164, 15850/15, 15850/192, 15850/270, 15850/271, 15850/272, 15850/273, 15850/276, 15850/39, 15850/305, k.ú. Trnávka, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie kód H** (prevažná časť riešeného územia – V, JV, S a SZ; dve funkčné plochy s rovnakou charakteristikou – hlavná časť stavby je navrhovaná v týchto funkčných plochách)
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie** (menšia južná časť riešeného územia)

- ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY, **orná pôda**, číslo funkcie **1205**, **stabilizované územie**
(veľmi malá severovýchodná časť riešeného územia)
- ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, **rezerva zariadení dopravy**, číslo funkcie **704**, **rozvojové územie**
(veľmi malá severovýchodná časť riešeného územia – súbeh s funkčným využitím č. 1205)

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.

Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Orná pôda, číslo funkcie 1205

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia poľnohospodárskej pôdy využívané na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.

Rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy.

Intenzita využitia územia:

Veľmi malá časť riešeného územia, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *orná pôda, číslo funkcie 1205*, je 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. 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).

Ostatná časť riešeného územia a časť riešeného územia, do ktorej zasahuje funkčná plocha *rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704*, 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	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

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 naviazaných 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 administratívy, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby dotknutej funkčnej plochy je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu.
- Riešené územie zasahuje do dvoch funkčných plôch *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201*. Pre potreby tohto záväzného stanoviska budú označené ako „H 201 – A“ a „H 201 – B“.
- Podiel funkcií vo funkčnej ploche *H 201 – A*: v tejto funkčnej ploche sa v navrhovanej stavbe neriešia priestory funkcie bývania, preto nie je potrebné vyhodnocovať podiel funkcie bývania. Nakoľko sa v tejto časti riešeného územia navrhujú len priestory administratívy, hotela a obchodné priestory, zvyšuje sa tak podiel občianskej vybavenosti v dotknutej funkčnej ploche.
- Podiel funkcií vo funkčnej ploche *H 201 – B*:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	20 485,46 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	6 047,81 m²	30%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	14 437,65 m²	70%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci funkčnej plochy *H 201 – B* hodnotu 70 %, 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):

funkčná plocha H 201 – A:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera časti rieš. územia:	5 745,01 m²		
- zastavaná plocha:	1 340,09 m²	IZP = 0,233	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	9 313,25 m²	IPP = 1,621	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	1 958,77 m²	KZ = 0,341	KZ_{min.} = 0,25

funkčná plocha H 201 – B:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera časti rieš. územia:	9 684,59 m²		
- zastavaná plocha:	3 321,48 m²	IZP = 0,343	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	20 252,75 m²	IPP = 2,091	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	4 244,66 m²	KZ = 0,438	KZ_{min.} = 0,25

- Predmetná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H*.

Uvažovaný 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:	POLYFUNKČNÉ CENTRUM
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15850/198, 23038/164, 15850/15, 15850/192, 15850/270, 15850/271, 15850/272, 15850/273, 15850/276, 15850/39, 15850/305
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ivanská cesta – Letisko M.R. Štefánika

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v navrhovanom vnútrobloku požadujeme v rámci sadových úprav navrhnuť a následne zrealizovať viacej rozmanitých prvkov detských ihrísk;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- priechody pre chodcov a cyklistov pri vjazde do zámeru a vo vnútri zámeru žiadame riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové, resp. zdvihnuté oproti vozovke a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu;
- obrubník medzi vyústením vozovky vetvy C do priestoru vnútrobloku a chodníkom požadujeme riešiť ako bezbariérový so zabezpečením plynulého prejazdu cyklistov;
- východné rameno navrhovanej križovatky vetiev A, B a D požadujeme riešiť takým technickým spôsobom, ktorý cez neho umožní prevedenie cyklistov;
- 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 stojanu 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 1.NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;
- krátkodobé stojiská určené pre zamestnancov a návštevníkov objektov musia ostať verejne prístupné;
- pri kolmom parkovaní na chodník požadujeme doplniť zarážky na parkovacie miesta (parkovacie dorazy) tak, aby nebolo možné parkovať s automobilom nad voľnou šírkou chodníka;
- **podmieňujúcou investíciou** k stavbe POLYFUNKČNĚ CENTRUM sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva **s hlavným mestom**, konkrétne:
 - SO-702 - Miestne cesty, III. triedy, f.t. C3, kat. MO 8/30, vrátane príľahlých chodníkov pre peších a „drop-off“ zón,
 - SO-703 - Pešie trasy a cyklotrasy;
- **vydanie stavebného povolenia** ku stavbe POLYFUNKČNĚ CENTRUM je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k:
 - SO-702 - Miestne cesty, III. triedy, f.t. C3, kat. MO 8/30, vrátane príľahlých chodníkov pre peších a „drop-off“ zón,
 - SO-703 - Pešie trasy a cyklotrasy,vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe POLYFUNKČNĚ CENTRUM, **s hlavným mestom**;
- navrhovaný „SO-703 - Pešie trasy a cyklotrasy“ požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe POLYFUNKČNĚ CENTRUM je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície,
 - zaradením miestnych ciest III. triedy, f.t. C3, kat. MO 8/30, vrátane príľahlých chodníkov pre peších a „drop-off“ zón, do siete miestnych ciest hlavného mesta;

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 stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislava 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni projektovej dokumentácie 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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia a vo výpočte pomeru funkcií v dotknutej funkčnej ploche *H 201 – B*. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej stavby.

V zmysle ÚPN je záujmové územie dotknuté dopravným výhľadovým zámerom, prechádza ním „severná časť“ zbernej cesty na komunikácii Ivanská cesta vo funkčnej triede B2+B3. Úsek „severnej časti“ dopravného výhľadového zámeru bol zrealizovaný v rámci stavby „Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a Polyfunkčného objektu F&P“ (investor: F&P a.s.) v modifikovanom trasovaní.

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: ostatná dokumentácia

potvrdené výkresy: Celková situácia (č. 8), Pôdorys 1.NP (č. 23),
Pôdorys 3.NP – 5.NP (č. 25), Rez C, D (č. 32),
Pohľady – objekt A (č. 33)

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Celková situácia (č. 8), Pôdorys 1.NP (č. 23),
Pôdorys 3.NP – 5.NP (č. 25), Rez C, D (č. 32),
Pohľady – objekt A (č. 33)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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