



strechou s výškou atiky nad 8. NP +26,50 m. Výška ohrady pre technické zabezpečenie budovy je +28,85 m.

Cez riešené územie prechádzajú rozvody VN a SLP, ktoré sa prekladajú mimo pôvodnú trasu, kvôli osadeniu objektu. V projektovej dokumentácii je ponechaná územná rezerva pre navrhovanú ES 110/22 kV Školská a prislúchajúci káblový kanál pre VN vedenia a prichodzí káblový kanál pre 2x110 kV káblové vedenie (výkres B.6 Koordinačná situácia, M 1:250).

Návrh zelene v rámci riešeného územia nadväzuje na jestvujúce stromy pozdĺž ulice Imricha Karvaša (na pozemku parc. č. xxxxxx vo vlastníctve hlavného mesta), ktoré budú zachované. Nová výsadba je prispôsobená podzemnému objektu parkovania a vstupnej rampe od ulice Slovanská, časť riešenej zelene je navrhnutá nad konštrukciou podzemnej garáže. Nespevnené plochy budú riešené formou výsadby trvalkových záhonov. Zastrešenie rampy je navrhnuté so zelenou strechou s hrúbkou pôdneho substrátu 500 mm s plochou 116,60 m<sup>2</sup>.

Úroveň ± 0,00 = 144,10 m n. m. BpV.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 001 HTÚ a príprava územia, SO 002 POV, SO 101 Pripojovacia komunikácia, SO 102 Areálové komunikácie a spevnené plochy, SO 201 Hlavný stavebný objekt (+ prestrešenie rampy), SO 301 Pitný vodovod, SO 302 Zabezpečenie požiarnej vody, SO 401 Splašková kanalizácia, SO 402 Dažďová kanalizácia, SO 501 Prípojka plynu, SO 601 VN prípojka, SO 602 Prekládka VN vedenia, SO 603 Prekládka VO – ulica Školská, SO 604 Prekládka VO – ulica Slovanská, SO 701 Prípojka slaboprúdu, SO 702 Prekládka slaboprúdových vedení SITEL, SO 703 Prekládka slaboprúdových vedení BENESTRA, SO 704 Prekládka slaboprúdových vedení ZSE OPTIKA, SO 705 Prekládka slaboprúdových vedení VNET, SO 706 Prekládka slaboprúdových vedení T-COM, SO 707 Prekládka slaboprúdových vedení ORANGE, SO 708 Prekládka slaboprúdových vedení ZSE-HDPE, SO 709 Prekládka slaboprúdových vedení SWAN, SO 710 Prekládka slaboprúdových vedení UPC, SO 801 Drobné stavebné objekty, SO 901 Sadové úpravy.

Celková výmera riešeného územia: 2 240,40 m<sup>2</sup>, plocha územia pre výpočet koeficientov (mimo pozemku parc. č. xxxxxxxx vo vlastníctve hlavného mesta): 2 115,00 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha: 1 067,30 m<sup>2</sup> (z toho hlavný objekt SO 201: 917,05 m<sup>2</sup> a prestrešenie rampy: 150,25 m<sup>2</sup>), podlažná plocha spolu: 6 948,40 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene: 317,40 m<sup>2</sup> (reálna výmera zelene na pozemku: 470,04 m<sup>2</sup>, z toho zeleň na rastlom teréne: 107,08 a zeleň nad podzemnými konštrukciami: 362,96 m<sup>2</sup>).

#### Zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravne je objekt napojený pripojovacou komunikáciou (SO 101) na jednosmernú komunikáciu - Školskú ulicu. Prístup na Školskú je odbočením vpravo z hlavnej komunikácie - z Radlinského ulice. Vjazd/výjazd krytou dvojpruhovou rampou, ktorá sprístupňuje dve podzemné podlažia garáží, sa nachádza vľavo na konci Školskej ulice. Výjazd vozidiel je na Školskú ulicu cez Slovanskú ulicu s prejazdom cez električkovú trať na ulicu Imricha Karvaša t. č. s možnosťou pravého aj ľavého odbočenia. "Polyfunkčný dom, Slovanská" je navrhovaný na súčasný stav.

**SO 101 Pripojovacia komunikácia:** úprava existujúceho chodníka kvôli napojeniu "Polyfunkčného objektu Slovanská" na ulicu Školská. V rámci úpravy chodníka sa vybuduje aj nový priechod pre chodcov (bezbariérový, vybavený hmatateľnými povrchmi pre slabozrakých a nevidiacich). Je to časť dopravného napojenia na Školskú ulicou medzi dopravnou rampou (vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže na 1. PP) a exteriérovou komunikáciou - Školskou ulicou. Pri jej realizácii budú odstránené 2 parkovacie miesta (PM) na Školskej ul.

**SO 102 Areálové komunikácie a spevnené plochy:** tvoria prevažne sústavu chodníkov a plôch pre chodcov v tesnej blízkosti hlavného objektu, zo západnej časti budú riešené vo väčšom plošnom rozsahu. Čiastočne budú slúžiť aj pre manipuláciu s kontajnermi na komunálny odpad a separovaný zber.

**Statická doprava:** Výpočet statickej dopravy (VSD): je podľa STN 73 6110/Z1, Z2. Vo VSD boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$ ,  $k_d=0,8$ . VSD je pre funkcie: bývanie - 60 bytových jednotiek (z toho: 46 bytov do 60 m<sup>2</sup>, 12 bytov do 90 m<sup>2</sup>, 2 byty nad 90 m<sup>2</sup>), 13 apartmánov (do 60 m<sup>2</sup> - počítané ako byty), služby - obchod (spolu cca 6 zamestnancov, 300 m<sup>2</sup> čistá úžitková predajná plocha) a administratíva (čistá administratívna plocha 37,2 m<sup>2</sup>, 4 zamestnanci). Podľa VSD je normová potreba spolu 95 PM, z toho: pre 60 bytov 75 odstavných stojísk (OS), pre apartmány 15 OS, pre služby - obchod 4 PM a pre administratívu 1 PM.

V rámci obytného súboru je v podzemných parkovacích podlažiach navrhnutých celkovo 97 stojísk, z toho 4 státiťa pre ŤZP. 2 PM navyiac môžu slúžiť pre návštevníkov budovy.

**13.1 Náhrada rušených parkovacích miest:** So súhlasom stavebníka investičného zámeru: „Obytný súbor Fazul'ová“ - FP solutions s.r.o. je v objekte garáží (SO 202 Garáže A, SO 204 Garáže B) počítané s možnou náhradou zrušených 2 PM na komunikácii Školská na pozemku parc. č. xxxxxx. Náhrada PM v objekte: „Polyfunkčný dom, Slovanská“ nie je z priestorového a kapacitného hľadiska realizovateľná. Konkrétny návrh náhrady za zrušené PM bude doriešený s príslušným orgánom verejnej správy pred vydaním stavebného povolenia k investičnému zámeru: „Obytný súbor Fazul'ová“ - FP solutions s.r.o.

**13.2 Dočasná náhrada rušených parkovacích miest:** So súhlasom stavebníka investičného zámeru: „Florián Offices“ bude na pozemku parc. č. xxxxxx vo vlastníctve spoločnosti Florián Offices s.r.o. v období, kedy nebude možné využívať dotknuté parkovacie miesta, umiestená dočasná náhrada za zaniknuté 2 PM, ktoré budú zrušené na komunikácii Školská, na pozemku parc. č. xxxxxx vjazdom do podzemných garáží stavby: „Polyfunkčný dom Slovanská“ na pozemku parc. č. xxxxxx podľa grafickej prílohy: „Umiestnenie dočasnej náhrady zaniknutých PM, alt.1“, t. j. na pozemku parc. č. xxxxxx.

Alternatívne zabezpečí investor náhradu 2 PM prístupných verejnosti v najbližšom okolí podľa grafickej prílohy: „Umiestnenie dočasnej náhrady zaniknutých PM, alt.2“.

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie, za správnosť ktorých ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou.**

**V kapitole 1.2.4. v časti Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí je uvedená požiadavka rešpektovať: postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta na mestské polyfunkčné priestory (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského – Mýtna – I. Karvaša).**

- Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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.

**Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

Parcely s kódom funkcie 201 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód L**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba mestského typu	0,55	0,15
					0,41	0,15
				centrotvorné komplexy OV (napr. administratívno, obchodné, obslužné centrá a kultúrno-spoločenská vybavenosť)	0,33	0,25
			intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10	

**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,

**Riešené územie funkčnej plochy s kódom 201: 2 240,40 m<sup>2</sup>** - pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxx, vrátane pozemku parc. č. xxxxxx vo vlastníctve hlavného mesta. **Dosahované hodnoty regulatívov intenzity využitia územia vzťahované k ploche územia pre výpočet koeficientov (bez pozemku parc. č. xxxxxxxx vo vlastníctve hlavného mesta) 2 115 m<sup>2</sup>:**

(pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx vo vlastníctve Dreamer s.r.o. o výmere 2 017 m<sup>2</sup> a časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx vo vlastníctve Florian Offices s.r.o. - odpredaj časti týchto pozemkov bude riešený na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi oboma vlastníckmi uzavretej dňa 15.08.2019)

- celkové navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch: **6 948,40 m<sup>2</sup>**
- **index podlažných plôch: 3,29**
- zastavaná plocha objektami: **1 067,30 m<sup>2</sup>**
- **index zastavaných plôch: 0,50**
- započítateľná plocha zelene (v zmysle tabuľky zápočtov ÚPN): **317,40 m<sup>2</sup>**
- **koeficient zelene: 0,15**
- počet parkovacích miest/PM: **97 PM**

- **Vyhodnotenie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

V investičnom zámere je časť bytových jednotiek označených ako „apartmány“. Je zrejmé, že sa nejedná o apartmány ako ubytovacie zariadenia na poskytovanie prechodného ubytovania verejnosti a s ním spojených služieb za úhradu, v zmysle vyhlášky č.277/2008 Z.z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried. Predmetom sú:

- nebytové priestory v polyfunkčnom objekte z dôvodu nesplnenia svetlotechnických požiadaviek na byty podľa STN pre budovy na bývanie.

Podlažné plochy všetkých navrhovaných „apartmánov“ sú započítané do bytovej funkcie, ako z hľadiska vyhodnocovania podielu funkcií v rámci dotknutej funkčnej plochy, tak aj z hľadiska výpočtu nárokov statickej dopravy.

Investičný zámer je navrhnutý vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, v rámci ktorého je bývanie prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Územie riešenej funkčnej plochy je vo vlastníctve dvoch investorov: Dreamer s.r.o. a Florian Offices s.r.o. Medzi vlastníckmi je uzavretá dohoda: „Vyhlásenie o spôsobe využitia regulačných plôch“ zo dňa 28.09.2018, v ktorej spoločnosť Florian Offices s.r.o. vyhlasuje, že na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v jej vlastníctve plánuje realizovať administratívny objekt bez využitia potenciálu bytovej funkcie. Zároveň spoločnosť Florian Offices s.r.o. súhlasí s tým, aby prípustný podiel bytovej funkcie v rámci spoločnej funkčnej plochy bol využitý v investičnom zámere: „Polyfunkčný dom Slovanská“, stavebník: Dreamer s.r.o.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch po výstavbe oboch zámerov v zmysle dohody vlastníkov pozemkov nachádzajúcich sa v riešenom území. Navrhovaný pomer funkcie občianskej vybavenosti (OV) a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy: 70,16 % : 29,84 % (OV : bývanie). V rámci riešeného objektu tvorí podiel bývania 89,17 %. Zariadenia obchodu a služieb (3 obchodné priestory na 1. NP) patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v územiach s kódom funkcie 201.

Predložený investičný zámer, z hľadiska intenzity využitia územia, dodržiava stanovené ukazovatele pre funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód L.

Polyfunkčný dom Slovanská dopĺňa časť prázdnej uličnej fronty smerom od Národnej banky Slovenska po budovy bývalej kefárne. Svojím osadením nadväzuje na líniu podnože budovy NBS a rozvíja kompozíciu individuálnych solitérov charakteristických pre toto územie. S navrhovanou podlažnosťou 8 nadzemných podlaží a s výškou atiky +26,50 m dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu objektov v území a nekonkuruje objektu NBS.

- **Vyhodnotenie z hľadiska dopravného vybavenia:**

*podľa územnoplánovacej dokumentácie:*

- podľa ÚPN je komunikácia Imricha Karvaša v úseku Mýtne - Radlinského funkčnej triedy C1 navrhovaná na rozšírenie (na kategóriu MO 27),
- hlavná cyklistická trasa je vedená ulicou Imricha Karvaša,
- VPS: trasy pre cyklistickú dopravu D80 Račianska trasa, centrum mesta atď.,
- Uznesením MsZ č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy” a uznesením MsZ č. 406/2016 zo dňa 31.03.2016 bol schválený “Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, 2015“. Podľa uvedených materiálov Radlinského ulicou prechádza cyklotrasa “R13 Račianska radiála“ (Hurbanovo nám. – Obchodná – Radlinského – Račianske mýto.) a ulicou Imricha Karvaša prechádza radiála “R20 Priečna os“ (Hlavná stanica – Nám. Franza Liszta – Štefanovičova – Nám. Slobody – Imricha Karvaša...).



povoľovacieho procesu v neskoršom období ako predložený investičný zámer: „Polyfunkčný dom Slovanská“, resp. bude povolený až po jeho kolaudácii.

- Nad objektom podzemnej garáže dodržať hrúbky pôdneho substrátu, deklarované v predmetnej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene. Pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rast a želaný rozvoj aj v budúcnosti.

Ku kolaudácii predmetnej stavby preukázať realizáciu celkového množstva zelene v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu B.4 – Situácia – Súlad s ÚPN – zeleň, M 1:250.

- Vjazd do podzemnej garáže riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Zmluvne usporiadať vzťah k nehnuteľnostiam v trvalom a dočasnom zábere stavby súvisiaci so spevnenými plochami.
- V dokumentácii definovať objemovo, konštrukčne, materiálovo a finančne každý objekt súvisiaci so spevnenými plochami.
- Stavebník investičného zámeru: „Polyfunkčného domu, Slovanská“ zabezpečí počas výstavby na pozemku parc. č. xxxxxx (t. č. vo vlastníctve Florián Offices s.r.o.) umiestnenie 2 náhradných PM, ktoré budú zrušené navrhnutou úpravou miestnej komunikácie, podľa grafickej prílohy: *“Umiestnenie dočasnej náhrady zaniknutých PM, alt.1“*.  
Náhradné parkovacie miesta v počte 2 PM riešiť ako podobjekt “SO 101“ - *“SO 101.1 Náhradné parkovacie miesta“*.
- Stavebník nahradí hlavnému mestu ako vlastníkovi 2 zrušené PM na miestnej komunikácii Slovanská, a to parkovacími miestami v rovnakom počte v umiestňovanom polyfunkčnom (bytovom) dome v spoločnej garáži na ktoromkoľvek podzemnom podlaží a to do vlastníctva hlavného mesta prevodom spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore spoločnej garáže zodpovedajúcom veľkosti podlahovej plochy zodpovedajúcej počtu 2 parkovacích stojísk, vrátane prislúchajúcej vnútornej komunikácie a s tým spojeným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku.
- Pred vydaním stavebného povolenia na „Polyfunkčný dom Slovanská“ na základe projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie uvedenej stavby uzatvorí stavebník s hlavným mestom zmluvu o budúcej zmluve o bezodplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru (garáži) vo výške zodpovedajúcej počtu 2 parkovacích miest na ktoromkoľvek podzemnom podlaží polyfunkčného domu. Uzatvorenie predmetnej zmluvy bude podmienkou hlavného mesta pre vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu.
- Parkovacie a odstavné stojiská riešiť pre vozidlá skupiny O2.
- Statickú dopravu (parkovanie) riešiť v rámci svojho pozemku v plnom rozsahu (prioritne v garáži), podľa funkčného využitia objektu, vrátane 4 % parkovacích miest pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím – ŤZP.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie vyhradiť v garážach aspoň 3 % parkovacích miest pre elektromobily s príslušnou nabíjacou infraštruktúrou (nabíjacie stanice pre verejné využitie atď.) s možnosťou ďalšieho navyšovania počtu nabíjacích staníc.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnuť stavebné objekty smetníkov, meracích zariadení energií a pod. tak, aby nezasahovali do dopravného priestoru miestnych komunikácií.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnuť všetky verejné priestranstvá (napr. chodníky, priechody pre chodcov, námestia, komunikácie) a verejne prístupné priestory objektov podľa Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. zo dňa 08. júla 2002, pre užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnuť exteriérové parkovanie bicyklov minimálne pre 4 bicykle v blízkosti vchodu do objektu.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť vjazd do garáže ako prejazd vozidiel cez chodník (nie prah, t. j. pokračujúci chodník bez potreby vyznačenia priechodu pre chodcov).
- Dopravné značenie riešiť v súlade s platnou legislatívou (Vyhláška č. 30/2020 o dopravnom značení).
- K riešeniu verejného osvetlenia je potrebné stanovisko správcu verejného osvetlenia.
- Spevnené plochy ako verejné priestranstvá odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR; tieto riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Zámer je potrebné navrhnuť a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom - uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto, prípadne ich časti, ako vegetačné fasády.

#### **Upozornenie:**

- Časť podzemnej stavby posudzovaného objektu zasahuje do pozemku parc. č. xxxxxx vo vlastníctve Florian Offices s.r.o. mimo vymedzené územie, ktoré je predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi oboma vlastníkmi uzavretej dňa 15.08.2019. Táto časť stavby sa zároveň nachádza mimo vymedzeného územia pre výpočet regulatívov intenzity využitia územia. Nakoľko sa jedná o podzemnú časť parkovacej garáže investičného zámeru: „Polyfunkčný dom Slovanská“ výsledné hodnoty regulatívov nie sú ovplyvnené. V ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné zmluvne doriešiť zvyšnú časť, stavbou zasiahnutého pozemku parc. č. xxxxxxxx.
- V Sprievodnej a súhrnnej technickej správe v časti 4.5.7. Elektroinštalácia... (str. 19) je uvažované s celkovým počtom bytov a „apartmánov“ 75.
- Predmetný zámer sa nachádza v blízkosti exteriérových líniových zdrojov hluku – električkovej trate a cestnej komunikácie. Oba zdroje môžu podľa strategickej hlukovej mapy



bratislavskej aglomerácie (zobrazujúcej stav k roku 2011) ovplyvňovať kvalitu bývania v navrhovanom objekte, preto odporúčame v ďalších krokoch investičného procesu na základe posúdenia hluku stanoviť nepriezvučnosť obvodovej konštrukcie, aby boli dodržané požiadavky vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

- 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 prísluš. cestného správneho orgánu.
- Stavbou dotknuté parcely sú zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.
- Dňa 08.08.2018 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny CMO – Severovýchod. Predmetný pozemok je súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 27.02.2019 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIČ 56604/18-458885, MAGS OUIČ 56604/18-458887, MAGS OUIČ 56604/18-458892.

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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Hlavné mesto SR 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 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 3 x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto záväzného stanoviska)

1 x potvrdené – 02 Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici (Revízia 30.11.2020), M 1:500; B.4 Situácia – Súlad s ÚPN – zeleň, M 1:250; B.5 Situácia celková – Zastavovací plán, M 1:250; B.6 Koordinačná situácia, M 1:250; B.9. Pôdorys 1.NP, M 1:200; B.17. Rez A, M 1:200; B.22. Pohľad severný, M 1:200; B.23. Rozvinutý uličný pohľad

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 02 Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici (Revízia 30.11.2020), M 1:500; B.4 Situácia – Súlad s ÚPN – zeleň, M 1:250; B.5 Situácia celková – Zastavovací plán,

M 1:250; B.6 Koordinačná situácia, M 1:250; B.9. Pôdorys 1.NP, M 1:200; B.17. Rez A,  
M 1:200; B.22. Pohľad severný, M 1:200; B.23. Rozvinutý uličný pohľad  
Magistrát ODI, archív