



MADING s.r.o.
Drieňová 1
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	09. 08. 2021
	51151/21-400381		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	KALOS, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3
žiadosť zo dňa:	26. 04. 2021; doplnená dňa: 19. 05. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava zodpovedný projektant: Ing. arch. Pavol Franko číslo autorizačného osvedčenia: 0531AA
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2020, 08. 2020 a 03. 2021

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu súboru stavieb s názvom „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3“, ktorý sa skladá z nasledovných stavieb: stavba č.01 Polyfunkčný bytový dom s hromadnou garážou, stavba č.02 Polyfunkčný bytový dom, stavba č.03 Ubytovacie zariadenie, stavba č.04 Polyfunkčná budova, stavba č.05 Administratívna budova a stavba č.06 Pavilón.

Stavba č. 01 Polyfunkčný bytový dom s hromadnou garážou má 2 hlavné časti: SO 303 Spodná stavba pre SO 304-307 a SO 305 Polyfunkčný bytový dom. SO 303 obsahuje trojpodlažnú podzemnú garáž, technické a skladové priestory, tvorí podzemnú podnož pre ďalšie stavby súboru: stavebné objekty SO 304 až SO 307. Stavebný objekt SO 305 Polyfunkčný bytový dom je zložený z 2 sekcií, väčšia má 8 nadzemných podlaží a menšia, napájajúca sa na SO 304, má 6 n.p.. V parteri sa nachádzajú vstupné priestory a priestory prevádzok občianskej vybavenosti (OV): zariadenia obchodu a služieb. Na 2. n.p. sú riešené priestory administratívy, ktoré sa nachádzajú aj na 3. až 6. n.p. nižšej časti objektu. Byty sú navrhnuté na 3. až 8. n.p. vyššej časti objektu, navrhovaná stavba obsahuje celkovo 30 bytov.

Stavba č. 02 resp. SO 304 Polyfunkčný bytový dom má 27 n.p., jeho umiestnenie je navrhnuté pri Košickej ulici ako pokračovanie nadzemnej časti stavby č. 01. V parteri sa nachádzajú vstupné priestory a priestory prevádzok OV: zariadenia obchodu a služieb. Na 2. n.p. sú riešené priestory Primaciálny palác, III. poschodie

administratívy. Byty sú navrhnuté na 3. až 26. n.p.. Posledné 27. ustupujúce podlažie obsahuje priestory technológie. Najvyšší bod atiky technologického podlažia sa nachádza cca 89,6 m nad okolitým upraveným terénom. Navrhovaná stavba obsahuje celkovo 210 bytov.

Stavbu č. 03 tvoria 3 stavebné objekty, najrozsiahlejší z nich je SO 306 Ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty, ktoré má 7 n.p. a jeho umiestnenie je navrhované v strednej pozícii pri Plátenickej ulici. Na 1. n.p. sa nachádza vstupná hala s recepciou a s reštauráciou, kuchyňa a ostatné priestory zázemia prevádzky. Na 2. n.p. sa nachádzajú ubytovacie jednotky spolu so spoločenským priestorom pre hostí. Na 3. až 7. n.p. sú riešené ubytovacie jednotky (vo výkresovej časti posudzovanej dokumentácie je každá ubytovacia jednotka označená názvom „izba“).

Stavba č. 04 resp. SO 307 Polyfunkčná budova má 5 n.p. a plánuje sa osadiť na nároží predĺženej Valchárskej ulice a Plátenickej ulice. Na prízemí sú navrhnuté priestory prevádzok OV, konkrétne priestory zariadenia obchodu a služieb. Priestory administratívy sú navrhované na 2. n.p. až 5. n.p..

Stavba č. 05. Administratívna budova má 2 hlavné časti: SO 301 Spodná stavba pre SO 302 a SO 308 a SO 302 Administratívna budova. SO 301 obsahuje trojpodlažnú podzemnú garáž, technické a skladové priestory, tvorí podzemnú podnož pre ďalšie stavby súboru: stavebné objekty SO 302 a SO 308. Stavebný objekt SO 302 Administratívna budova má 35 n.p., tvorí dominantu celej vznikajúcej zástavby „Klingerka 1, Klingerka 2 a Klingerka 3“, navrhuje sa umiestniť v južnej časti polyfunkčného súboru. Dlhšou stranou je orientovaný do Prístavnej ulice a severnou stranou je orientovaný do vnútrobloku. Hlavný vstup do budovy je orientovaný do Prístavnej a Košickej ulice. Fasáda objektu je riešená ako celopresklená dvojplášťová. Výnimkou sú ustúpené podlažia a parter, kde je použitá jednoplášťová fasáda. Na prízemí objektu je umiestnená vstupná lobby a priestory OV typu zariadenia obchodu a služieb. Zo vstupnej lobby je prístup na administratívne podlažia cez batériu rýchlolyťahov a spojovacie požiarne schodiská. Na 2. n.p. je riešená kantína (priestor OV typu zariadenie verejného stravovania) s kapacitou 150 stoličiek. Na 3. n.p. sú technologické miestnosti. Od 4. n.p. až po 33. n.p. sú v budove navrhované administratívne priestory so zázemím. Jednotlivé podlažia bude počas užívania stavby možné flexibilne deliť podľa potrieb a veľkosti užívateľov na samostatné prevádzkové celky. V rámci 4. n.p. je umiestnená aj správa budovy a velín. Na 34. a 35. n.p. sú riešené technologické priestory. Najvyšší bod atiky technologického 35. n.p. sa nachádza cca 141 m nad okolitým upraveným terénom.

Stavba č.06 resp. SO 308 Pavilón je navrhovaný v nároží ulíc Prístavná – Plátenicka. Je tvorený prestrešením, v rámci ktorého sú riešené: únik zo spodných podlaží parkovania, priestor pre vývoz komunálneho odpadu pre objekt SO 302 a vjazd/výjazd do/z podzemných garáží (SO 301). Pod zastrešením je tiež navrhnutá priestorová rezerva pre oploتنú plochu pre parkovanie bicyklov administratívnej budovy.

Zastrešenie je riešené systémom plochých striech, časť striech podzemných stavebných objektov je riešená ako zelená strecha s rôznou hrúbkou substrátu, časť striech nad nadzemnými objektami je riešená ako zelená extenzívna strecha.

Posudzovaný súbor stavieb obsahuje celkovo 240 bytov.

Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vybudovaním 1068 odstavných a parkovacích stojísk. Krátkodobé stojiská pre návštevníkov objektu v počte cca 300 stojísk budú zabezpečené formou verejnej prístupnosti (spôsob jej zabezpečenia a ich lokalizácia bude upresnená v ďalšom stupni projektovej dokumentácie). V podzemnej garáži v stavbe „Klingerka 2“ bude zrealizovaných 64 stojísk určených pre potreby stavby „Klingerka 3“.

Vjazd a výjazd do/z podzemnej garáže je riešený z navrhovaného predĺženia Valchárskej ulice a z obojsmernej južnej časti Plátenickej ulice. Jednotlivé vjazdy a výjazdy sú v spodnej stavbe navzájom prepojené. Dopravne je zámer prostredníctvom Plátenickej ulice a predĺženej Valchárskej ulice pripojený prioritne na nadradené komunikácie Košická a Prístavná.

Komunikácie pre peších a cyklistov, vrátane ich prepojení na hlavné trasy, budú realizované v rámci stavby „Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť komplexu stavieb označovaného súhrnným názvom „Klingerka 2 a 3“. Na uvedenú dopravnú stavbu bolo dňa 11. 06. 2021 vydané súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Plocha riešeného územia vo funkčnej ploche č. 201 je 9 563 m², zastavaná plocha je 3 124 m², započítateľná plocha zelene je 974 m², podlažná plocha je 45 900 m².

Plocha riešeného územia vo funkčnej ploche č. 501 je 8 561 m², zastavaná plocha je 3 161 m², započítateľná plocha zelene je 2 357 m², podlažná plocha je 36 304 m².

Plocha funkcie bývania („Klingerka 2“ a „Klingerka 3“) v dotknutej funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, dosahuje hodnotu 54 675 m², podlažná plocha ostatných funkcií v tejto funkčnej ploche dosahuje hodnotu 23 441 m².

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. 9186/45, 9253/1, 9253/2, 9253/3, 9253/4, 9253/5, 9254/1, 9254/2, 9254/3, 9254/4, 9254/6, 9254/9, 9254/10, 9254/15, 9254/17, 9254/18, 9254/19, 9254/22, 21796/1, 21797, 21801 (k. ú. Nivy) a 21836/2, 21836/12, 21836/14 (k. ú. Staré Mesto), stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 – južná časť riešeného územia**

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 požiaru 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.

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** – *severná časť riešeného územia*

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, 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 : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- Veľmi malá časť riešeného územia (prípojky inžinierskych sietí) zasahuje do funkčnej plochy **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je tejto funkčnej ploche možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. 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 Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chem. zamorením podložia)**	0,52	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia **	0,38	0,25

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Regulačný kód M:

Kód miery využitia územia vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia.

V regulačnom kóde M vo funkčných plochách **č. 201** (OV celomestského a nadmestského významu) a **č. 501** (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti) je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

„Urbanistická štúdia zóny Klingerka“ (rok 2007) overila maximálny koeficient podlažných plôch pre územie s environmentálnou záťažou, ktorého súčasťou sú obe dotknuté funkčné plochy (č. 201 a č. 501). **Hodnota overeného IPP max. je 4,8.**

Z posúdenia Hlavného mesta SR Bratislavy vyplynulo, že posudzovaná stavba *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3* svojim riešením predstavuje **polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti**. Tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*. **Podiel bývania** dosahuje maximálnu povolenú hodnotu, konkrétne **70 %** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby tejto dotknutej funkčnej plochy.

V dotknutej funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, sú navrhované stavebné objekty obsahujúce priestory administratívy a iných prevádzok OV, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** predmetnej funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava posudzuje stavby *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2* a *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3* súčasne, pretože sú prevádzkovo navzájom naviazané (napr. zabezpečenie nárokov statickej dopravy). Vzhľadom na uvedené pristupuje k posúdeniu intenzity využitia územia v dotknutej funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501* iba z hľadiska celej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou a súčasne posudzovanou a vzájomne previazanou stavbou *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2*, vzťahujúce sa **na celú dotknutú funkčnú plochu (501)**,

dosahujú nasledovné hodnoty: **IPP = 3,90; IZP = 0,38; KZ = 0,25**; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa **na príslušnú časť riešeného územia posudzovanej stavby v dotknutej funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**, dosahujú nasledovné hodnoty: **IPP = 4,80; IZP = 0,33; KZ = 0,10**; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Časti stavby, ktoré predstavujú výškové stavby (stavby, ktoré prevyšujú o jednu tretinu výškovú hladinu okolitej zástavby; výšková hladina je daná prevažujúcou výškou hrebeňov striech alebo atík plochých striech susedných stavieb vo vymedzenom území) boli posúdené v zmysle regulácie pre lokalizáciu výškových stavieb, ktorá je uvedená v kapitole C 1.2.3. *Výškové stavby v záväznej textovej časti platného územného plánu.*

Z hľadiska vizuálneho posúdenia hmotovo-priestorového pôsobenia stavby v rámci celomestského obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia (umiestnenie zdokumentované zakreslením do panoramatických fotografií z najvýznamnejších diaľkových priehľadov a vyhlídkových bodov) konštatujeme, že predmetná stavba navrhnutou gradáciou výšok a hmôt smerom od nižšej okolitej jestvujúcej zástavby k zástavbe s prevažne výškovými stavbami (jestvujúcimi i navrhovanými) predstavuje mestotvorný, prechodový urbanistický prvok medzi uvedenými typmi zástavby, ide o prirodzenú a akceptovateľnú formu riešenia posudzovanej stavby.

Hlavné mesto SR Bratislava berie na vedomie expertízne posudky na predmetnú stavbu v zmysle bodu 2 uvedenej kapitoly záväznej textovej časti.

Vzhľadom na uvedený výsledok posúdenia Hlavného mesta SR Bratislavy konštatujeme, že uvažovaný 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:	Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3
na parcele číslo:	9186/45, 9253/1, 9253/2, 9253/3, 9253/4, 9253/5, 9254/1, 9254/2, 9254/3, 9254/4, 9254/6, 9254/9, 9254/10, 9254/15, 9254/17, 9254/18, 9254/19, 9254/22, 21796/1, 21797, 21801 (k. ú. Nivy) a 21836/2, 21836/12, 21836/14 (k. ú. Staré Mesto)
v katastrálnom území:	Nivy, Staré Mesto
miesto stavby:	Košická ulica – Valchárska ulica – Plátenická ulica – Prístavná ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Posudzovaná stavba je úzko previazaná so stavbou „Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica“.

Kolaudáciu stavby *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3* podmieňujeme zrealizovaním stavby *Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica*.

- Posudzovaná stavba je úzko previazaná so stavbou „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2“, ktorá je Hlavným mestom posudzovaná v rovnakom čase a na základe tohto posúdenia hlavné mesto vydá na túto stavbu svoje záväzné stanovisko k investičnej činnosti.
- Posudzovaná stavba je úzko previazaná so stavbou „Úprava križovatky Prístavná – Košická“, na ktorú Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS POD 46501/21-383401 zo dňa 24. 06. 2021.
- Keďže z regulácie priestorového usporiadania vyplýva, že navrhovaná zástavba má byť: *zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia)*, konštatujeme, že **Hlavné mesto SR Bratislava umožňuje týmto záväzným stanoviskom k investičnej činnosti navýšenie maximálnej hodnoty IPP na hodnotu 4,8 len v prípade dodržania podmienky, ktorou je kompletná realizácia sanácie podložia posudzovanej stavby, ktorá bude odsúhlasená a povolená príslušnými orgánmi štátnej správy životného prostredia.**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- S umiestnením stavby je možné súhlasiť, pokiaľ pri umiestňovaní stavby budú rešpektované dopravné zámery v riešenom území. Ide predovšetkým o investičný zámer rozvoja nových električkových tratí v zóne Chalupkova, konkrétne úsek Pribinova – Košická (v súčasnosti je predmetom ZaD 07 ÚPN i súčasťou posudzovania EIA). **Stavba „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2“ môže byť umiestnená len pri súčasnom rešpektovaní územnej rezervy pre budúce umiestnenie novej električkovej trate po Košickej na strane riešeného územia – zabezpečiť vecnú koordináciu so stavbou električkovej trate „Pribinova – Košická“ podľa materiálu „Nové električkové trate v Bratislave, úsek Košická“, spracovateľ REMING CONSULT, a.s., zámer 2020.**
- Berúc do úvahy všetky doposiaľ vydané dokumenty Hlavným mestom SR Bratislavou a Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy pre stavby „Klingerka 2“ a „Klingerka 3“ **žiadame realizovať nasledovné vyvolané dopravné investície (platí bez ohľadu na poradie kolaudácie uvedených stavieb):**
 - obojsmerné dopravné komunikačné prepojenie Valchárskej a Košickej s pravo-pravým pripojením na Košickú v rámci stavby „Príprava infraštruktúry Košická ulica – Prístavná ulica – Plátenická ulica“
 - vyznačenie obojsmerného úseku na Súkenickej od Klingerky 1 po Valchársku
 - kompletnú rekonštrukciu resp. realizáciu úpravy celej križovatky č. 201 Prístavná – Košická – Landererova. Stavbu bude realizovať spoločnosť Wayden s.r.o. v prospech spoločnosti Kalos s.r.o.
- Komunikácie pre peších a cyklistov, vrátane ich prepojení na hlavné trasy, budú realizované v rámci stavby „Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť komplexu stavieb označovaného súhrnným názvom „Klingerka 2 a 3“. Na uvedenú dopravnú stavbu bolo dňa 11. 06. 2021 vydané súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS POD 40088/21-142170.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- Predložená projektová dokumentácia na úrovni územného rozhodnutia „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2 a Klingerka 3“ rieši odkanalizovanie riešeného územia delenou kanalizáciou. Splaškové vody sú zaústené do verejnej kanalizácie priamo niekoľkými kanalizačnými prípojkami. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú zachytené v retenčných nádržiach (RN) pre stavbu „Klengerka 2“ s objemom 105 m³ a pre stavbu „Klengerka 3“ RN s objemom 120 m³. Všetky zrážkové vody budú následne vypustené do verejnej kanalizácie zo spevnených plôch Klengerky 2, v množstve 54,95 l.s⁻¹ a z Klengerky 3 v množstve 49,67 l.s⁻¹. Pri hydrotechnických výpočtoch bola použitá intenzita dažďa 142 l.s⁻¹.ha⁻¹. Polyfunkčné súbory stavieb Klengerka 2 a Klengerka 3 sú navrhnuté v území so starou ekologickou záťažou ropnými látkami.

Z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s predloženým riešením hospodárenia s dažďovými vodami (vypúšťanie do verejnej kanalizácie) súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Prebiehajúce klimatické zmeny, prinášajú so sebou striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou. *Medzi hlavné adaptačné opatrenia patrí potreba hospodárenia so zrážkovou vodou, nie jej likvidácia vo verejnej kanalizácii.*

- V záujme tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia, je nevyhnutné zrážkové vody zadržať v území, kde dopadli čo najdlhšie, prostredníctvom návrhu vhodných vodozadržných opatrení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy jazierok, priepustné spevnené plochy pre peších, retenčné nádrže s regulovaným odtokom do vsaku, na území kde dažďové vody dopadli.
- *Verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca kanalizácie BVS, a.s., nepovoľuje pre novú zástavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie, resp. len výnimočne, v obmedzenom množstve, v prípade nevhodných hydrogeologických podmienok pre infiltráciu.*
- V legende koordinačnej situácie chýba návrh dažďovej kanalizácie, retenčných nádrží a vsakovacích objektov. V koordinačnej situácii Klengerka 2 sú zakreslené dve RN, v správe je navrhnutá jedna. Požadujeme zosúladiť technickú správu s koordinačnou situáciou.
- Použité intenzity dažďa v hydrotechnických výpočtoch sú pre riešenie lokalitu poddimenzované (použitá intenzita 142 l.s⁻¹.ha⁻¹).
- Pri výpočte objemu dažďových retenčných objemov zo spevnených plôch striech, komunikácií a parkovísk je nutné použiť pre lokalitu Staré mesto, Nivy (Ružinov, Petržalka...), na základe požiadaviek SVP, š.p., minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku $i = 180 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$, trvajúcu 15 min. a koeficient $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Navrhovaný objem RN je poddimenzovaný.
- Pred začatím stavebných prác je nutné revitalizovať územie a všetky kontaminované zeminu v dotknutom území vyťažiť a zabezpečiť ich ekologické zneškodnenie a zároveň zabezpečiť elimináciu ďalšieho znečistenia územia podzemnou vodou z okolia, vyhotovením podzemných tesniacich stien na hranici pozemku, v zmysle predloženého zámeru. Výsledkom sanácie bude trvalé odstránenie environmentálnych rizík v území budúcej stavby a zdravotných rizík pre budúcich obyvateľov a užívateľov.

z hľadiska budúcich majetko - 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

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 a verejného priestoru:

- Pripomienky zo stanoviska hlavnej architektky Hlavného mesta SR Bratislavy z 10. 2020 boli v predloženej dokumentácii čiastočne akceptované a zapracované.

Nadalej však v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie stavby **žadame zapracovať**:

- Tvorba atraktívnych architektonických riešení budov je jedným z najdôležitejších momentov kvality verejného priestoru a významným prvkom identifikácie sa s mestským prostredím. Architektonický výraz verejných a poloverejných priestorov je nutné hľadať aj v prepojení na tzv. „Genius loci“ – historické stopy v území. V riešení stavby sú na objektoch už použité, resp. naznačené materiály a tvaroslovie fasádnych prvkov priemyselnej architektúry. Takéto riešenia vo verejnom priestore len posilnia historický odkaz, odporúčame aj výtvarno-informačný akcent v území na bývalú fabriku, ktorý by tiež posilnil identitu územia.
- Pri riešení tohoto rozsiahleho územia stavby „Klingerka 3“, v nadväznosti na investičný zámery/stavby „Klingerka 1“ a „Klingerka 2“, musí koncept zelene svojou skladbou v území podporiť tiež biodiverzitu a multifunkčnosť verejných a poloverejných priestorov. Žiadame narábať s prvkami zelenej a modrej infraštruktúry tak, aby boli integrálnou súčasťou navrhovaných verejných a poloverejných priestorov v prepojení na okolitú mestskú krajinu. Pre územie, ktoré je 100% zastavané, je dôležité aby bolo tiež pripravené čeliť dopadu zmeny klímy (zadržiavanie zrážkovej vody v území s jej následným využívaním – zeleň ako prirodzená ochrana proti prehrievaniu územia).
- Z hľadiska tvorby bezbariérového pešieho pohybu v území žiadame situovať priechody pre chodcov na Súkenickej ulici v úrovni komunikácií pre peších, vjazdy do podzemných garáží nesmú prerušovať chodníky, nájazdy riešiť šikmým obrubníkom, z hľadiska bezpečnosti (upozornenie na vjazd) meniť v oblasti vjazdov a výjazdov z podzemných garáží povrchovú úpravu chodníkov napr. použitím iného materiálu, zmenou dlažby a pod.;
- V nároží ulíc Prístavná – Košická žiadame prehodnotiť uzavretie stromoradií v náročnej polohe a tým posilniť ochranu územia voči križovatke – práca s drobnou architektúrou chrániacou nárožie verejného priestoru od komunikácie.
- Vyvýšené plochy zelene nad podzemnými konštrukciami (čiastočne) poprepájajú s niveletou terénu, plochy zelene sprístupniť, vytvoriť pobytové zóny a pod., zvýrazniť a podporiť prepojenie s parkom stavby „Klingerka 1“.

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.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť kvôli zatičeniu s prestriedaním stromov;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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.

UPOZORNENIE:

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. C03 (Situácia – zastavovacia), A01 (Situácia – umiestnenia stavieb), 3.E.15 (Rezy B-B' a C-C'), 3.E.17 (Pohľad západný)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI