



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

IC Smart-Ing s.r.o.  
Laurinská 3  
811 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **14.10.2021**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 41507/2022-  
385280**

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

V Bratislave  
**10.06.2022**

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

investor:	<b>MCP Development s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA - Polyfunkčný bytový dom, k.ú. Ružinov, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>14.10.2021, doplnená 20.10.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>JAKUB CIGLER ARCHITEKTI, a.s., Nad Ostrovem 1119/7, 147 00 Praha 4, Česká republika</b>
zodpovedný projektant:	<b>Doc. Ing. arch. Jakub Cigler autorizovaný architekt SKA HA 0031</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09. 2021</b>

Pôvodná stavba s názvom „SCR Shopping Centre Ružinov“ bola umiestnená rozhodnutím o umiestnení stavby č. RSP/2004/24995/Mat 2005/6000-5 zo dňa 14.02.2005, právoplatným dňa 23.03.2005.

V roku 2005 boli jednotlivými príslušnými stavebnými úradmi vydané aj nadväzujúce stavebné povolenia:

- všeobecným stavebným úradom Mestská časť Bratislava-Ružinov bol dňa 02.09.2005 povolený hlavný objekt a súvisiace stavebné objekty (RSP/2005/11237-22-Mat zo dňa 02.09.2005; toto stavebné povolenie bolo dva krát zmenené rozhodnutiami o zmene stavby pred jej dokončením – zo dňa 14.12.2006 a 24.01.2008),
- špeciálnymi stavebnými úradmi Hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava-Ružinov boli povolené dopravné stavby,
- špeciálnym stavebným úradom Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave boli dňa 13.05.2002 povolené vodné stavby.

Stavebné povolenie (ďalej len „SP“) na hlavný stavebný objekt nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2005. Vtedajší stavebník dňa 06.12.2005 písomne oznámil príslušnému stavebnému úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov začiatok stavebných prác a začal realizovať povolené búracie práce ako súčasť povolenej stavebnej činnosti v zmysle vydaného SP. Stavebník rovnako začal s realizáciou povolených vodných stavieb, čo oznámil príslušnému stavebnému úradu dňa 09.08.2005.

K investičnému zámeru: „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA“ bolo dňa 22.03.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

č. MAGS POD 42439/21-109998. Posudzovaná bola dokumentácia s dátumom spracovania 11/2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s., Nad Ostrovem 1119/7, 147 00 Praha 4, Česká Republika.

V stanovisku hlavné mesto súhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie a odporučilo zámer dopracovať a upraviť v zmysle uplatnených požiadaviek a pripomienok.

Aktuálne predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti rieši 1. etapu výstavby zámeru „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA“ (ďalej len „NCR“). Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 22.03.2021 pre dotknutú časť zámeru.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu stavby „SCR Shopping Centre Ružinov“ pred dokončením, pričom táto zmena je tvorená aktuálnym návrhom polyfunkčného bytového domu, ktorý je 1. etapou výstavby investičného zámeru NCR. Pozostáva zo suterénnej podnože (2 podzemné podlažia) s nezastavanou centrálnou pozíciou a nadzemnej časti (10 nadzemných podlaží) členenej na 4 horizontálne úrovne.

V suteréne je navrhnutá podzemná hromadná garáž, technické a skladové priestory. Nad úroveň upraveného terénu vyrastajú 4 hmoty prízemí obsahujúce priestory občianskej vybavenosti (maloobchodné predajne, prevádzky služieb), sklady, vstupné a komunikačné priestory. Uzatvárajú obdĺžnikový vnútroblok s verejne prístupnou záhradou na úrovni upraveného terénu.

Od 2.NP po 5.NP je hmota rozdelená na 8 blokov (označené A až H). Bloky A, B, D, F a G obsahujú „Iné nebytové priestory“ s využitím ako malo-priestorové kancelárie. Menšie byty sú riešené v blokoch C a E na 2.NP a 3.NP a v blokoch A, C a E na 4.NP a 5.NP. K bytom a nebytovým priestorom na 2.NP orientovaným do vnútrobloku prislúcha strešná terasa a extenzívna strešná zeleň – strecha nad časťou 1.NP.

Od 6.NP sú v zámere navrhované prevažne väčšie byty. Bloky A, B, C a bloky E, F, G sú na úrovni tohto podlažia navzájom prepojené priebežnou betónovou doskou plniacou funkciu visutej záhrady. Spomenuté bloky majú od 6.NP menšiu pôdorysnú stopu. Blok H je ukončený tzv. zelenou strechou nad 6.NP. V bloku D na 6.NP až 9.NP a v bloku H na 6.NP sa okrem bytov nachádzajú aj „Iné nebytové priestory“ s využitím ako malo-priestorové kancelárie.

Posledná štvrtá úroveň je tvorená ustupujúcou hmotou 10.NP, ktoré obsahuje nadštandardné byty, ktorých súčasťou sú veľké strešné terasy tienené rámovými konštrukciami s výsuvnými roletami. Na streche bloku D je navrhnutá časť prevádzkových súborov stavby, táto technológia je obkolesená akustickou a pohľadovou zástenou.

Výška atiky je cca v úrovni 33,9 m nad okolitým upraveným terénom – navrhovaný chodník popri Tomášikovej ulici. Najvyšší bod stavby – horná hrana akustickej a pohľadovej zásteny technológie je cca v úrovni 36,9 m nad okolitým upraveným terénom – navrhovaný chodník popri Tomášikovej ulici.

Súčasťou projektu je aj revitalizácia časti Papánkovho námestia prilahlá k posudzovanému polyfunkčnému súboru, na ktorú bude v budúcnosti nadväzovať revitalizácia a obnova celého Papánkovho námestia - priestoru za Domom kultúry Ružinov ako aj rekonštrukcia kultúrneho domu, ktorú plánuje Mestská časť Bratislava-Ružinov.

Ako plocha riešeného územia posudzovanej stavby sú určené pozemky vo vlastníctve investora. Dopravné vybavenie stavby, časť spevnených plôch, plôch zelene a väčšina riešených inžinierskych sietí sú navrhované na ostatných dotknutých pozemkoch.

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

- výmera záujmového územia:	<b>16 390,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>8 613,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>45 952,00 m<sup>2</sup></b>

podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>23 405,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>22 547,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>3 592,00 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami:	<b>543,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>3 755,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>3 546,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>198</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/10</b>
- počet parkovacích miest:	<b>624</b>

#### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava sa zabezpečuje v dvojpodlažnej podzemnej garáži, v počte 618 stojísk. Ďalších 6 stojísk sa umiestňuje na teréne.

Dopravné pripojenie polyfunkčného obytného súboru sa rieši z Obilnej a z Tomášikovej ulice (z tejto komunikácie sa uvažuje len pravo-pravý vjazd a výjazd).

V rámci návrhu dopravného riešenia polyfunkčného obytného súboru sa uvažuje s nasledovnými úpravami príľahlej komunikačnej siete a jej súčastí, ako aj s dostavbou súčastí ostatných dopravných systémov - cyklo dopravy a pešej dopravy (súvisiace dopravné stavby):

- vybudovanie priebežného BUS-pruhu na Tomášikovej ul. v smere na Ružinovskú ul. v úseku od zastávky MHD „Nevádzová“ po presunutú zastávku MHD „DK Ružinov“. V úseku od zastávky MHD „Nevádzová“ po križovatku s Obilnou ul. bude BUS-pruh zriadený formou zmeny dopravného značenia - vyznačením na existujúcom jazdnom pruhu a vo zvyšnom úseku od križovatky s Obilnou ul. bude vytvorený formou rozšírenia Tomášikovej ul. tak, aby oba úseky na seba plynule nadviazali;
- presun zastávok MHD „DK Ružinov“ v oboch smeroch jazdy čo najbližšie ku križovatke Ružinovská – Tomášikova“;
- vybudovanie obojsmerného segregovaného cyklistického chodníka v šírke 3,5 m spoločne s priechodom pre cyklistov cez Tomášikovu ul. a doplnenie súbežného chodníka;
- úprava/rozšírenie Obilnej ul. v úseku od križovatky s Tomášikovou ul. po vjazd do podzemnej garáže navrhovanej stavby, vybudovanie cestnej dopravnej signalizácie v križovatke Obilná – Tomášikova a s tým spojená stavebná úprava tejto križovatky.

Súčasťou DUR je aj Dopravno-kapacitné posúdenie NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA - polyfunkčný bytový dom (spracovateľ: IR DATA, dátum spracovania: október 2021; ďalej len „DKP“).

Účelom spracovania DKP bolo vyhodnotenie vplyvov navrhovanej stavby na dopravnú situáciu na dotknutej komunikačnej sieti a overenie jej funkčnosti pre rok 2025, t. j. predpokladaný rok uvedenia do prevádzky a pre výhľad - rok 2035.

Postup spracovania DKP je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Posúdenie je spracované pomocou programu Visum a Vissim. Výrez z modelu tvorí úsek Tomášikovej od križovatky s Gagarinovou po Rožňavskú a úsek Ružinovskej od Herlianskej po otočku električiek. Predpokladané zaťaženie a smerovanie dopravy v križovatkách akceptujeme.

Vyhodnotené boli 4 križovatky: Ružinovská – Jašíkova, Tomášikova – Ružinovská, Tomášikova – Obilná a Tomášikova – Gagarinova. Ostatné pripojenia zámerov na Tomášikovu, Obilnú a na Ružinovskú ulicu, otočky cez električkovú trať na Ružinovskej ul. a dotknuté križovatky na Tomášikovej ul. a Ružinovskej sú súčasťou simulácie dopravných stavov.

Z výsledkov možno konštatovať, že križovatky Ružinovská – Tomášikova a Gagarinova – Tomášikova sú v špičkových hodinách výrazne preťažené vzhľadom na vysoké intenzity dopravy a usporiadanie radiacich pruhov. Doba čakania je prekročená nad hraničné hodnoty. Uvedené má vplyv aj na križovatky na Tomášikovej ul., kde nárazové kolóny ovplyvňujú ich priepustnosť (s Ľanovou aj s Obilnou ul.). Tento jav môžeme v špičkových hodinách

nárazovo pozorovať už aj v súčasnom stave. Posudzované križovatky vykazujú v špičkových obdobiach vysoké zaťaženie a dosahujú/presahujú svoje kapacitné možnosti s vytváraním výrazných kolón.

Križovatka Ružinovská – Jašíkova vzhľadom na pravo/pravé pripojenie je priepustná.

Doprava v križovatkovom úseku Tomášikova – Obilná je zhustená. Vysoké intenzity dopravy spôsobujú kongescie a pomalú jazdu. Nárazovo sa tvorí vzduťie dopravného prúdu na Tomášikovej ulici vplyvom svetelne riadenej križovatky Ružinovská – Tomášikova.

Na nadradenej komunikačnej sieti nie sú navrhnuté ďalšie dopravné opatrenia na zlepšenie dopravnej situácie.

Predložené DKP, jeho závery a tým aj umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska jej vplyvov na dopravu akceptujeme bez pripomienok.

**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 zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie – riešené územie, chodník zo severnej strany stavby, terénne úpravy a časť riešených inžinierskych sietí**
- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie – časť riešených inžinierskych sietí**
- **námestia a ostatné komunikačné plochy – riešenie dopravného vybavenia a časť riešených inžinierskych sietí**

**Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### **Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarňu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy.

#### **Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

#### **Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. 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.

### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní 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).

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

#### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- Predmetná zmena stavby tvorí 1. etapu výstavby investičného zámeru NCR, ktorý je ďalej zložený z administratívnej budovy, novej radnice (pre Mestskú časť Bratislava-Ružinov) a z rekonštrukcie DK Ružinov. V dotknutej funkčnej ploche sa ešte nachádza budova Kerametalu, bytový dom Prima Park a bytový dom Jašíkova 20-24. V súčasnom stave je vo funkčnej ploche 11 645 m<sup>2</sup> podlažných plôch patriacich funkcií bývania.
- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche vyhodnotený na úrovni celého investičného zámeru NCR:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>116 837 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>35 050 m<sup>2</sup></b>	<b>30,00%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>81 787 m<sup>2</sup></b>	<b>70,00%</b>	<b>min. 70%</b>

- Navrhovaná zmena stavby, ako súčasť celého investičného zámeru NCR, **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne po výstavbe poslednej etapy zámeru NCR v rámci riešenej funkčnej plochy 70,00 %, 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia záujmové územie SP (02.09.2005)
- záujmové územie:	16 390,00 m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	8 613,00 m <sup>2</sup>	IZP = 0,526	IZP = 0,73
- podlažná plocha (NP):	45 952,00 m <sup>2</sup>	IPP = 2,804	IPP = 2,88
- započítateľná zeleň:	3 755,00 m <sup>2</sup>	KZ = 0,229	KZ = 0,04

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy (započ. SP z 02.09.2005)	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora (záujmové územie)
IZP	0,36	0,38	0,526
IPP	1,28	1,73	2,804
KZ	0,28	0,20	0,229

- **Navrhovaná zmena stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. **Oproti povolenému stavu (SP je stále v platnosti) sa intenzita využitia riešeného územia znížila a naopak prišlo k miernemu nárastu plôch zelene.** V porovnaní navrhovaného stavu riešeného územia so súčasným stavom dotknutej funkčnej plochy (započítaný stav z právoplatného SP) je exploatacia pozemkov investora vyššia, avšak prínos navrhovaného riešenia z hľadiska prevádzkovej kvality je oveľa vyšší ako povolené riešenie (stavba obchodného centra).
- Posudzovaná zmena stavby spolu s ostatnými etapami výstavby zámeru NCR predstavuje transformáciu celého riešeného územia zámeru z rozvoľnenej zástavby sídliskového typu na zástavbu mestského typu, konkrétne zástavbu lokálneho centra mestskej časti s prevádzkami riadenia samosprávy, kultúry, obchodu a služieb, verejného stravovania, komerčnej administratívy a bývania.
- Spôsob aktuálneho posudzovania predmetnej zmeny stavby vychádza zo stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 42439/21-109998 zo dňa 22.03.2021.

Predložená zmena stavby pred dokončením **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:	<b>NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA - Polyfunkčný bytový dom</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<i>vo vlastníctve investora (riešené územie):</i> 1099/1, 1099/2, 1099/19, 1099/24, 1099/25, 1099/26, 1099/27, 1099/28, 1099/29, 1099/30, 1099/31, 1099/32, 1099/33, 1099/34, 1099/35, 1099/36, 1099/37, 1099/38 <i>iný vlastník - ostatný záber (siete, dopravné vybavenie):</i> 1090/1, 1100/20, 1188/5, 1188/7, 1188/8, 3180/2, 3184/21, xxxxxxxxx, 3184/175, 15662/1, 15662/2, 22215/2, 22215/4
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>ulice Tomášikova, Ružinovská, Obilná a Jašíkova</b>

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:**

- navrhované „Iné nebytové priestory“ budú skolaudované ako nebytové priestory;
- množstvo podlažných plôch s bytovou funkciou považujeme v záujmovom území za maximálne prípustné pri aktuálne platnej územnoplánovacej dokumentácii;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- kolaudáciu stavby polyfunkčného obytného súboru NCR podmieňuje zrealizovanie a skolaudovanie týchto súvisiacich dopravných stavieb:
  - vybudovanie priebežného BUS-pruhu na Tomášikovej ul. v smere na Ružinovskú ul. v úseku od zastávky MHD „Nevädzová“ po presunutú zastávku MHD „DK Ružinov“. V úseku od zastávky MHD „Nevädzová“ po križovatku s Obilnou ul. bude BUS-pruh zriadený formou zmeny dopravného značenia - vyznačením na existujúcom jazdnom pruhu a vo zvyšnom úseku od križovatky s Obilnou ul. bude vytvorený formou rozšírenia Tomášikovej ul. tak, aby oba úseky na seba plynule nadviazali.
  - presun zastávky MHD „DK Ružinov“ v smere na Ružinovskú ul. čo najbližšie ku križovatke Ružinovská – Tomášikova“;
  - vybudovanie obojsmerného segregovaného cyklistického chodníka v šírke 3,5 m spoločne s priechodom pre cyklistov cez Tomášikovu ulicu a doplnením súbežného chodníka;
  - úprava/rozšírenie Obilnej ul. v úseku od križovatky s Tomášikovou ul. po vjazd do podzemnej garáže navrhovanej stavby, vybudovanie cestnej dopravnej signalizácie v križovatke Obilná – Tomášikova a s tým spojená stavebná úprava tejto križovatky;(rozsah odpovedajúcich stavebných objektov v zmysle objektovej skladby vyšpecifikovanej v predloženej dokumentácii na str. 62-63 Technickej správy).

Rozsah súvisiacich dopravných stavieb podmieňujúcich kolaudáciu polyfunkčného obytného súboru v prípade jeho realizácie po etapách, ako aj podmienky projektovej prípravy, realizácie a kolaudácie presunu zastávky MHD „DK Ružinov“ v smere na Gagarinovu ul., sú predmetom Zmluvy o spolupráci č. MAGBO2200028 pri umiestňovaní a realizácii stavebných objektov SO 14 - Stavebná úprava komunikácie Tomášikova a SO 15.01 – Stavebná úprava ul. Obilná, v k.ú. Ružinov, uzavretej medzi Hlavným mestom SR Bratislava a spoločnosťou MCP Development s.r.o..

- podmienky k technickému riešeniu podmieňujúcich dopravných stavebných objektov, príp. do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie – do projektu pre stavebné povolenie:
  - žiadame upraviť vedenie chodníka v priestore vjazdu/výjazdu z podzemnej garáže na Tomášikovu ul.. Z dôvodu zabezpečenia dostatočného rozhľadu vodičov vychádzajúcich z podzemnej garáže a zachovania bezpečnosti chodcov na chodníku žiadame chodník v mieste vjazdu/výjazdu z garáže odsadiť/ odsunúť k cyklotrase. Navrhovanú šírku chodníka (4 m), žiadame dodržať;
  - 6 krátkodobých (obslužných) parkovacích miest umiestňovaných na Tomášikovej ul. za BUS pruhom žiadame taktiež prepojiť s navrhovaným chodníkom;
  - v križovatke Tomášikova – Obilná žiadame riešiť priechody pre peších cez obe ramená Tomášikovej (tzn. zachovať aj súčasný priechod pre chodcov cez Tomášikovu ulicu). Za vhodné považujeme potvrdiť prirodzenú trasu chodcov od juhovýchodného nárožia križovatky k účelovej komunikácii parkoviska vybudovaním chodníka v tejto trase. Súčasne žiadame zmenšiť polomer smerového oblúka juhovýchodného nárožia križovatky za účelom skrátenia priechodu pre chodcov cez Obilnú;



- žiadame riešiť vyústenie navrhovanej cyklistickej trasy aj do Obilnej ul. s jej prevedením cez Obilnú ul. v križovatke Tomášikova – Obilná;
- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok pred každou budovou, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry. V podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov s navádzaním od všetkých plánovaných a existujúcich okolitých cyklotrás pre obyvateľov a v spoločných priestoroch na 1.NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;
- z dôvodu umiestňovania výrazného počtu stojísk v podzemnej garáži objektu žiadame v ďalšom stupni projektovej dokumentácie doložiť situačné zabezpečenie/vyhradenie krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov navrhovanej stavby (v normovom počte) s vyjadrením spôsobu ich prevádzkovania. Krátkodobé parkovacie stojiská žiadame riešiť ako verejne prístupné;
- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie žiadame spracovať materiál Podmienky riadenia CDS križovatky č. 272 Tomášikova – Obilná. Križovatku žiadame riešiť ako dynamicky riadenú s plnou preferenciou autobusov MHD. Radič musí obsahovať modem TETRA, ktorý umožní preferovať vozidlá MHD cez rádiovú sieť TETRA. Podmienky riadenia žiadame zaslať na vyjadrenie na oddelenie dopravného inžinierstva magistrátu.  
Návěstidlá pre chodcov a cyklistov na priechodoch cez Tomášikovu ul. v križovatke č. 272 Tomášikova – Obilná žiadame doplniť o signály časového odpočtu;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

##### ***podmienky, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:***

- upozorňujeme, že SHMÚ aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili;
- pri výpočtoch potrebného objemu akumulčných nádrží z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Staré mesto, Nové mesto, Nivy, Trnávka, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie. V prípade komplikovaného podložía navrhnuť retenčné objemy na 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniam na susedné pozemky;
- zrážkové vody z parkovísk je potrebné predčistiť v ORL, pred ich zaústením do vsaku;

#### **z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- v ďalšom stupni doplniť vnútroblok o živý parter, eliminovať plné časti fasád formou zelených vegetačných stien, prípadne modelovaním terénu;
- pešie trasy navrhovať ako bezbariérové, min. 2.5m široké v prepojení na významné ciele v území (vstupy do objektov, zastávky MHD) a v širšom okolí;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility;
- pri vjazdoch a výjazdoch z podzemnej garáže na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, v kontakte s verejnou komunikáciou musí byť nájzdová rampa v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

#### **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.
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. sedej vody a pod.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

#### **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### **UPOZORNENIE:**

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť,

je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Architektonická situácia plôch, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 3.NP,  
Priečny rez A

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Architektonická situácia plôch, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 3.NP,  
Priečny rez A

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor