



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

AHV Project Management s.r.o

Mlynské Nivy 71
821 05 Bratislava

Váš list
010/NT/2021
zo dňa 12.11.2021

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 42215/2022-
489509**

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

V Bratislave
25.10.2022

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

investor:	Intrade Financial Investments s.r.o., Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný komplex „Nový trh“, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	12.11.2021; doplnená: 08.06.2022, 27.06.2022; 20.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architekti Šebo Lichý s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Šebo autorizovaný architekt 0504AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2021; revízia 05/2022 a revízia 06/2022

K investičnému zámeru: Polyfunkčný dom „Nový trh“ bolo dňa 15.12.2020 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 61506/20-515483. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania: 11/2019, aktualizácia: 07/2020, spracovateľ: Architekti Šebo Lichý s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava. V stanovisku si hlavné mesto uplatnilo požiadavky a pripomienky k riešeniu stavby – k predloženej architektonickej štúdii. Týkali sa hlavne vyhodnotenia súladu navrhovaného investičného zámeru s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, tvorby mestského prostredia, overenia funkčného a hmotovo-kompozičného riešenia zámeru, organizácie územia z hľadiska urbanistickej štruktúry a tvorby verejných priestorov a dopravného vybavenia.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh predstavuje zmenu riešenia oproti uvedenej architektonickej štúdii, zmena nastala hlavne v riešení verejných priestorov, v type navrhovanej prevažujúcej prevádzky občianskej vybavenosti a v jej umiestnení v rámci stavby, v riešení fasády a v riešení niektorých častí dopravného vybavenia. Riešenie časti pripomienok a požiadaviek, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 15.12.2020 a ktoré sa týkajú aj aktuálne predloženého riešenia, bolo zapracované do posudzovanej dokumentácie.

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu polyfunkčného bytového domu so vstavanými prevádzkami občianskej vybavenosti na mieste jestvujúcej administratívnej budovy na ulici Ružová dolina, za trhoviskom Miletičova. Navrhovaná stavba má 3 PP. Nadzemná časť je rozdelená na 3 časti – blok A, blok B a blok C, ktoré sú hmotovo prepojené.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Južnú najvyššiu časť tvorí blok C s 20 NP a ustúpeným podlažím. Stredná a severná časť – blok B a blok C majú 14 NP a ustúpené podlažie, pričom k bloku B je priradená aj časť hmoty stavby s 5 NP. Ide o hmotové prepojenie s blokom C, ktoré obsahuje otvor v hmote stavby cez prvé dve nadzemné podlažia – priechod na Klincovú ulicu. Medzi blokmi A a B je výrazný architektonický prvok – otvor v hmote stavby od 1.NP až po 9.NP vrátane.

V suteréne je riešená hromadná garáž, skladové a technické priestory. Na prízemí sa nachádzajú prevádzky občianskej vybavenosti (obchod, služby, detské denné centrum) a vstupné priestory. V bloku B od 2.NP po 8.NP vrátane sú navrhované priestory prevádzky garní hotela. V ostatnej nadzemnej časti stavby sú byty – táto časť je vyhradená pre funkciu bývania.

Zastrešenie je riešenie plochými strechami, časť z nich predstavujú terasy, druhú časť tvoria vegetačné strechy. Súčasťou návrhu je aj riešenie plôch zelene a spevnených plôch.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 15.12.2020 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- výmera záujmového územia:	7 425,00 m²
- zastavaná plocha:	2 061,07 m² (AŠ: 2051,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	25 592,98 m² (AŠ: 25592,00 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	19 944,40 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	5 648,58 m²
- zeleň:	
na teréne:	1 293,06 m²
nad podzemnými konštrukciami:	1 345,49 m²
započítateľná zeleň:	1 785,61 m² (AŠ: 2190,00m ²)
- počet bytov:	242 (AŠ: 236)
- počet hotelových izieb:	127
- počet podlaží PP/NP:	3/20 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	440 (AŠ: 381)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba bude dopravne pripojená na nadradenú komunikačnú sieť jedným existujúcim vjazdom z ulice Ružová dolina, ktorá bude v úseku Záhradnícka – Nový trh zoobjsmerovaná. Parkovacie miesta v počte 9, ktoré budú musieť byť zrušené, budú nahradené na verejnej miestnej ceste FT D1 – obytná zóna, vedúcej k polyfunkčnému objektu.

Komunikácie pre chodcov sú v rámci stavby riešené s premennou šírkou od cca 2,00 m do 10,00 m. Popri bytovom dome sú navrhnuté spevnené plochy s väzbou na plochy „Trhoviska Miletičova“, prepojenie na chodník v parku a dva chodníky vo väzbe na existujúci chodník pozdĺž Ružovej doliny.

Dostupnosť na zastávky MHD so všetkými druhmi verejnej dopravy je v rozmedzí cca od 290 do 400 m.

Dopravná obsluha (zásobovanie) prevádzok navrhovanej stavby bude organizovaná po miestnej ceste FT D1 v rámci obytnej zóny. Obmedzený prístup vozidiel zásobovania a záchranárskych zložiek bude na východnej strane objektu. V mieste polozapustených kontajnerov sa vybuduje priestor pre obchádzanie stojaceho vozidla OLO rozšírením verejnej príjazdovej cesty.

V rámci stavby je navrhnutých celkom 440 parkovacích miest/PM, z toho 331 PM bude dlhodobých a 109 PM krátkodobých (66 PM potrebných podľa STN a 43 PM tvorí rezerva). 76 PM bude verejne prístupných, z toho 9 PM na teréne a 67 PM v podzemnej garáži. Verejne prístupné parkovacie miesta budú vyhradené na 1.PP garáže.

Pre podporu e-mobility bude vo verejne prístupnom sektore vyhradenom pre krátkodobé parkovanie návštevníkov 6 PM vybavených nabíjačkami pre elektromobily; pre ostatné PM je navrhnutá predpríprava infraštruktúry vedenia.

V zmysle TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry tab. 13 je navrhnutý celkový počet 437 stojísk bicyklov. Z toho pre obyvateľov stavby sa v podzemných priestoroch a na 1.NP nachádza 399 stojísk (vstup bezbariérovým výťahom). V exteriéri je pre návštevníkov prevádzok, umiestnených v parteri, situovaných 19 krytých cyklostojanov pre 38 bicyklov (tvar a spôsob osadenia podľa TP 085).

V objektovej skladbe posudzovanej stavby je aj stavebný objekt SO 20 Spevnené plochy a komunikácie a jeho nasledovné podobjektory (podľa výkresu s názvom Dopravná situácia, Revízia B, 06/2022):

- *SO 20.1 Areálové spevnené plochy a komunikácie na teréne*
- *SO 20.2 Areálové spevnené plochy a komunikácie nad strechou*
- *SO 20.3 Úprava ulice Ružová dolina* – predmetom riešenia objektu je rozšírenie vozovky v dĺžke 7,45 m po nábeh nad priechodom pre chodcov a cyklistov v križovatke ulíc Záhradnícka – Ružová dolina; nájzdová plocha vo vzdialenosti cca 17,11 m v mieste pripojenia vjazdu do obytnej zóny, aby križovanie vjazdu a chodníka Ružovej doliny bolo v úrovni chodníka; príslušné chodníky sa dobudujú s úpravami v zmysle TP 048 a vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z.
- *SO 20.4 Úprava križovatky Záhradnícka – Ružová dolina* – v rámci objektu ide o úpravu križovania cyklistickej a pešej komunikácie s Ružovou dolinou v úrovni chodníka s priebežnou konštrukciou pešej a cyklistickej komunikácie v koordinácii s návrhom Technicko-ekonomickej štúdie „Cyklotrasa od Karadžičovej po Astronomickú (Alfa 04, a.s., 05/2021); úpravy polomerov vjazdu zo Záhradníckej do Ružovej doliny, rozšírenie Ružovej doliny v osi priechodu pre chodcov na 5,8 m; pripojenie Ružovej doliny na Záhradnícku a ďalšie technické detaily.
- *SO 20.5 Spevnené plochy a chodníky* – v rámci objektu ide o spevnené plochy mimo pozemku investora, a to prepojenie plôch komunikácií pre chodcov s premennou šírkou 3,50-10,50 m na existujúce chodníky na východnej strane popri Ružovej doline a na severnej strane na chodník v parku; chodník ústiaci do priestoru križovatky Klincová – Ružová dolina s premennou šírkou 3,80-6,00 m bude pojazdny pre prípadný zásah a výjazd vozidiel HaZZ.

Súčasťou predloženej dokumentácie je aj dopravno-kapacitné posúdenie (spracovateľ: Alfa 04, a.s.; dátum spracovania: 11. 2021). Predložené DKP berieme na vedomie. Z výsledkov je zrejmé, že súčasťou stavby polyfunkčného komplexu Nový trh, Ružová dolina je zmena organizácie dopravy na ulici Ružová dolina (popis vyššie) a mierna úprava signálnych plánov v križovatke Záhradnícka – Miletičova.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 9383/13, 9383/28, 10566/1, 10566/2, 10566/10, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, stabilizované územie** (južná menšia časť záujmového územia)
- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie kód K** (severná väčšia časť pozemku záujmového 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 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.

Intenzita využitia územia:

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

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. 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 územia 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).

Severná časť záujmovej lokality je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **K**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				<i>zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier</i>	0,27	0,20

Poznámka:

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy je zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.

podiel funkcií v dotknutej severnej rozvojovej funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	31 882,30 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	9 510,85 m ²	29,83%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	22 371,45 m ²	70,17%	min. 70%

podiel funkcií v dotknutej južnej stabilizovanej funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	84 522,60 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	25 153,55 m ²	29,76%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	59 369,05 m ²	70,24%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci dotknutej severnej funkčnej plochy 70,17 % a v rámci dotknutej južnej funkčnej plochy 70,24 %, 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):

dotknutá severná rozvojová funkčná plocha 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
návrh			
- výmera záujmového územia:	4 547,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 212,31 m²	IZP = 0,267	IZP_{max.} = 0,27
- podlažná plocha (NP):	13 640,99 m²	IPP = 2,999	IPP_{max.} = 3,0
- započítateľná zeleň:	978,99 m²	KZ = 0,215	KZ_{min.} = 0,20

- Navrhovaná stavba (svojou príslušnou časťou) **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód K.

dotknutá južná stabilizovaná funkčná plocha 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
návrh			
- výmera záujm. územia:	2 878,00 m²		
- zastavaná plocha:	848,76 m²	IZP = 0,295	IZP: 0,07 – 1,00
- podlažná plocha (NP):	11 951,99 m²	IPP = 4,153	IPP: 0,07 – 8,86
- započítateľná zeleň:	806,62 m²	KZ = 0,280	KZ - neuvedené

- Z analýzy intenzity využitia územia jestvujúcej zástavby v dotknutej stabilizovanej ploche, ktorá je súčasťou textovej časti posudzovanej dokumentácie, je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné objekty sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými polyfunkčnými objektami a vytvárajú kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné a nižšie hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Na základe obhliadky záujmovej lokality je zrejmé, že navrhované plochy zelene sú svojim rozsahom porovnateľné s jestvujúcim areálom s najrozsiahlejšími plochami zelene vo funkčnej ploche.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný komplex „Nový trh“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	9383/13, 9383/28, 10566/1, 10566/2, 10566/10
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Ružová dolina

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:

- polyfunkčný komplex bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia – s max. počtom 242 bytov; 127 hotelových izieb bloku B na 2.NP-8.NP, prevádzkovo oddelených od bytovej funkcie, bude skolaudovaných ako nebytové priestory - hotel;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- revidované riešenie dopravného vybavenia stavby podľa PD „SO 20 Spevnené plochy a komunikácie, Revízia B 06/2022“ ako súčasť hlavnej stavby „Polyfunkčný komplex Nový trh“ akceptujeme. Revízia dopravných stavebných objektov je navrhnutá v zmysle uplatnených požiadaviek;
- ako súčasť stavby budú zrealizované a uvedené do prevádzky podmieňujúce investície k stavbe v súlade s obsahom stavebného objektu „SO 20 Spevnené plochy a komunikácie, Revízia B 06/2022“, t.j. všetky dopravné stavebné podobjekty podľa revidovanej PD:
 - SO 20.1 Areálové spevnené plochy a komunikácie na teréne
 - SO 20.2 Areálové spevnené plochy a komunikácie nad strechou
 - SO 20.3 Úprava ulice Ružová dolina
 - SO 20.4 Úprava križovatky Záhradnícka – Ružová dolina
 - SO 20.5 Spevnené plochy a chodníky (spevnené plochy mimo pozemku investora)

z toho podobjekty: SO 20.1 Areálové spevnené plochy a komunikácie na teréne, SO 20.3 Úprava ulice Ružová dolina, SO 20.4 Úprava križovatky Záhradnícka – Ružová dolina a SO 20.5 Spevnené plochy a chodníky, **budú odovzdané do majetku hlavného mesta** na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom;

vydanie stavebného povolenia k stavbe „Polyfunkčný komplex Nový trh“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, k štyrom vybraným podmieňujúcim podobjektom stavby;

vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe je podmienené realizáciou podmieňujúcej investície, t.j. stavebného objektu SO 20 Spevnené plochy a komunikácie a zaradením stavebného podobjektu SO 20.1 Areálové spevnené plochy a komunikácie na teréne, do siete miestnych ciest ako príjazdová komunikácia FT D1 – obytná zóna (cesta IV. triedy, premenlivá šírka od 6,0 m a viac);

- dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť bude realizované podľa výkresu s názvom „Dopravná situácia“ (Revízia B, 06/2022) pri rešpektovaní dopravných pripojení a križovaní s úrovňovým riešením pre chodcov a cyklistov;
- nároky statickej dopravy vypočítané v počte 397 odstavných a parkovacích stojísk budú zabezpečené s rezervou na pozemku stavby v celkovom počte 440 stojísk. Verejná prístupnosť krátkodobých parkovacích stojísk pre automobily bude zabezpečená v podzemnej parkovacej garáži v minimálnom počte 67 parkovacích stojísk podľa výkresu s názvom „Pôdorys 1.PP“ (Revízia C, 06/2022) a na teréne na príjazdovej komunikácii v počte 9 kolmých parkovacích stojísk ako náhrada za zrušené parkovanie na ulici Ružová dolina;
- parkovacia garáž bude vybavená infraštruktúrou pre e-mobilitu a stojiskami pre zdravotne znevýhodnených občanov v súlade s platnou legislatívou;

- parkovanie pre bicykle bude zabezpečené v podzemnej garáži aj na teréne v súlade s platnou legislatívou v navrhovanom počte 437 stojísk, z toho cca 390 stojísk v garáži s bezbariérovým prístupom výtahom a na teréne na troch krytých stanovištiach s 19 cyklostojanmi pre min. 38 bicyklov;

úsek cyklistickej komunikácia pozdĺž Záhradníckej v rozsahu stavby a križovanie Ružovej doliny, bude riešené v koordinácii s návrhom Technicko-ekonomickej štúdie „Cyklotrasa od Karadžičovej po Astronomickú“ (spracovateľ: Alfa 04, a.s.; dátum spracovania: 05/2021);

- v rámci spracovaného DKP (spracovateľ: Alfa 04, a.s., dátum spracovania: 05/2021), ktoré bolo súčasťou predloženej DÚR stavby Polyfunkčný komplex „Nový trh“, okrem už zapracovanej zmeny organizácie dopravy na ulici Ružová dolina, boli navrhnuté opatrenia na mierne zlepšenie dopravnej situácie na nadradenej komunikačnej sieti. Išlo o návrh úpravy signálnych plánov v križovatkách riadených s CDS, ako Záhradnícka – Jégého, Záhradnícka – Miletičova, Záhradnícka – Mraziarenská – Líščie nivy, a na vstupe z Jégého o zrušenie ľavého odbočenia do Záhradníckej. Návrh týchto opatrení žiadame predložiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie);

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vodovod označený v koordinačnej situácii ako „neznámy“, na ktorý je napojená vodovodná prípojka, evidujeme ako verejný vodovod DN 200 mm;

S predloženým riešením nakladania so zrážkovými vodami, na úrovni projektu pre územné rozhodnutie, súhlasíme s podmienkami, ktoré **požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**

- v technickej správe na str. 20, 36 a 44 sú zopakované trikrát identické výpočty množstva dažďových vôd odvádzané z územia (v súčasnosti aj z budúcej novostavby), ale úplne absentuje návrh vsakovacích objektov. Chýbajú hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd, ktoré budú odvádzané do jednotlivých vsakovacích blokov a návrh potrebného objemu infiltračných zariadení v m³;
- vypočítané množstvá zrážkových vôd, ktoré budú odvádzané zo spevnených plôch novostavby sú poddimenzované. Je potrebná ich úprava s aktuálnymi hodnotami návrhového dažďa;
- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov 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 zachytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Nové mesto, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa), ak je v území štrkové podložie. 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;
- v technickej správe chýba popis, akým spôsobom bude zabezpečené odvádzanie zrážkových vôd do verejnej kanalizácie, v regulovanom množstve 22 l.s⁻¹. Chýba návrh retenčnej nádrže s regulovaným odtokom. Zároveň nie je zrejmé, z ktorých spevnených plôch budú zrážkové vody odvádzané do verejnej kanalizácie v množstve 22 l.s⁻¹ (z komunikácii a parkovísk je odtok len 14, l.s⁻¹);
- v technickej správe chýba hydrotechnický výpočet s návrhom potrebnej kapacity ORL;
- upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca vodovodov a kanalizácii BVS, a.s., nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej

kanalizácie, resp. len vo veľmi obmedzenom množstve, pri nepriaznivých hydrogeologických podmienkach, preukázaných hydrogeologickým posudkom. **Spôsob a množstvo vypúšťaných zrážkových vôd do kanalizácie môže povoliť len BVS, a.s, ako správca verejnej kanalizácie;**

- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z urbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, fontánky, jazierka, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsakovacie zariadenia. Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
- v koordinačnej situácii zosúladiť označenie splaškovej a dažďovej kanalizácie s legendou;
- v koordinačnej situácii zosúladiť označenie vsakovacej studne a vrtu (v legende je označenie studňa, v situácii VRT);
- v koordinačnej situácii zosúladiť označenie hranice stavby (v legende je chybné označená hranica riešeného územia a hranica podzemnej garáže plnou čiarou, v situácii je to prerušovaná čiara);
- v koordinačnej situácii chýba zákres ORL a retenčnej nádrže s regulovaným odtokom;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- doplniť drop-off zónu pre potreby obsluhy prevádzok občianskej vybavenosti;

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 len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíahlymi stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta 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. šedej 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 textovej časti projektovej dokumentácie sú menšie nezrovnalosti – nie je zapracované aktuálne zmenené riešenie v opise urbanisticko-hmotového riešenia a v ďalších nadväzujúcich častiach dokumentácie (hydrogeológia, architektonicko-stavebná časť a iné). Evidujeme aj menšie nedostatky vo vyhodnotení súladu s ÚPN, konkrétne pri vyhodnotení IZP a KZ v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche. Uvedené nedostatky nemajú vplyv na celkové posúdenie navrhovanej stavby.

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 vyplývalo 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.

Aktuálnu dokumentáciu (1 ks) sme si ponechali.

Príloha: ostatná a neaktuálna dokumentácia
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, Rez A-A, Pôdorys 2.NP, Rozvinutý pohľad západný

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, Rez A-A, Pôdorys 2.NP, Rozvinutý pohľad západný
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor