



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Proxin s.r.o.

Panónska cesta 17

851 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **31.10.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 43173/2023-
26221**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
08.02.2023

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

investor:	iSBD SK, družstvo, Blumentálska 2734/12, 811 07 Bratislava a PRO BATIR, s.r.o., Rezedová 25A, 82101 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Hálova, k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	31.10.2022 doplnená dňa 21.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Kuklica-Smerek Architekti, Blumentálska 2734/12, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Kuklica autorizovaný architekt 2497 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2022, rev. 12/2022

K investičnému zámeru: „Bytový dom Hálova“ bolo dňa 09.02.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 41766/2022-58702. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 07-10/2021, spracovateľ projektov dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Peter Kuklica, autorizovaný architekt 2497AA. V stanovisku hlavné mesto nesúhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektov dokumentácie, hodnotilo ho ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia funkčnej plochy viacpodlažnej zástavby obytného územia 101. Zámer s vysokým podielom nadzemných podlažných plôch požadovalo výškovo a objemovo zredukovať a rešpektovať všetky uplatnené pripomienky a požiadavky. Z hľadiska funkčného využitia navrhovaného objektu bol konštatovaný súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 09.02.2022 – zredukovaná bola celková nadzemná podlažná plocha v stabilizovanom území funkčnej plochy viacpodlažnej zástavby obytného územia 101 (znížením podlažnosti a výšky strechy objektu z +43,45 m = 181,45 m n.m. Bpv na +37,52 m = 175,92 m n.m. Bpv).

Predložená projektová dokumentácia rieši (ďalej len PD): stavbu bytového domu s polyfunkciou v parteri (1.PP aj 1.NP), ktorá je rozdelená do dvoch nadzemných blokov so spoločnými podzemnými podlažiami určenými na parkovanie, pričom projekt rieši aj revitalizáciu zelene a nefunkčného parku v území nad rámec vlastného zámeru (SO 701A Revitalizácia parku Ševčenkova, SO 701B Revitalizácia predpolia BD H8-14).

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objekt SO 101A Bytový dom Hálóva - Blok A je navrhnutý ako 11 podlažná nadzemná časť s dvomi podzemnými podlažiami, ktoré ho prepájajú s SO 101B Bytový dom Hálóva - Blok B, ktorý je navrhnutý v nadzemnej časti ako trojpodlažný bodový objekt s takmer štvorcovým pôdorysom. Polozapustené 1.PP slúži okrem vjazdu do garáží aj ako vstup do objektu od cesty na Hálóvej ulici. V bloku A na 2-11.NP a v bloku B na 2-3.NP sú navrhnuté bytové jednotky. V bloku B je na 4.NP navrhnutá pobytovej strecha objektu.

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

- výmera záujmového územia:	4 240,00 m²
- počet bytov:	55
- počet podlaží PP/NP:	2/10 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	94

vo funkčnej ploche 101

- výmera územia:	2831,00 m²	
- zastavaná plocha:	502,51 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	5238,04 m²	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	4 836,57 m²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	401,47 m²	
- zeleň:		
o na teréne:	949,00 m²	
o nad podzemnými konštrukciami:	496,00 m²	(koeficient 0,5)
o započítateľná zeleň:	1197,00 m²	
- spevnené plochy:	883,49 m²	
- počet bytov:	45	
- počet podlaží PP/NP:	2/10 + ustúpené podlažie	

vo funkčnej ploche 202:

- výmera územia:	1409,00 m²	
- zastavaná plocha:	268,83 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	798,28 m²	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	581,71 m²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	216,57 m²	
- zeleň:		
o na teréne:	282,00 m²	
o nad podzemnými konštrukciami:	217,00 m²	(koeficient 0,5)
o započítateľná zeleň:	390,50 m²	
- spevnené plochy:	578,17 m²	
- počet bytov:	10	
- počet podlaží PP/NP:	2/3 + ustúpené podlažie	

Stavebné objekty:

SO 101A Bytový dom Hálóva a **SO 101B** Bytový dom Hálóva - Blok B

SO 201 Spevnené plochy a komunikácie zahŕňa vjazd do podzemných garáží, kolmé exteriérové parkovacie státi, vnútorné komunikácie v parkovacom dome a exteriérové spevnené plochy pre nemotorovú dopravu (pre peších);

SO 202 Sadové a terénne úpravy zahŕňajú najmä terénne úpravy a svahovanie, výsadbu drevín a krovín, osadenie lavičiek a vonkajšieho sedenia a drobných herných prvkov (hojdačky, pieskovisko s tienením);

SO 301 až SO 602 sú stavebné objekty technickej infraštruktúry a to najmä prípojky vody, kanalizácie, dažďovej kanalizácie, prípojky elektro, dát a preložky verejného osvetlenia a plynu;

SO 701A Revitalizácia parku Ševčenkova je ponukou na rozvoj stabilizovaného územia nad rámec vlastného zámeru. Ide o realizáciu revitalizácie zelených plôch a parku s upraveným trasovaním chodníkov doplnených o nové lavičky. Vytvorí sa čitateľné zóny s rôznymi funkciami ako herné prvky, pieskovisko so slnečnou plachtou, šachové a ping-pongové stoly, hojdačky, terénna herná modulácia (kopec) a stojan na bicykle. Súčasťou objektu je aj nová výsadba stromov, kríkov a okrasných rastlín. Úprava sa týka časti pozemkov p.č. 3512, 3513, 3514 a 3522, k.ú. Petržalka mimo vlastníctva investora o ploche 4 423 m²;

SO 701B Revitalizácia predpolia BD H8-14 je ponukou na rozvoj stabilizovaného územia nad rámec vlastného zámeru. Revitalizácia sa týka najbližších dotknutých plôch zelene, ktoré sa navrhujú osadiť novým trávnikom a stromovou alejou. Toto predpolie by sa doplnilo o lavičky a drobné herné (stolný tenis, hojdačka) a komunitné zóny (šachové stoly). Úprava sa týka časti pozemku p.č. 3574/1, k.ú. Petržalka mimo vlastníctva investora o ploche 1 703 m².

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia je pripojený priamo na Hálovu ulicu. Súčasťou objektivej skladby stavby je SO 201 Spevnené plochy a komunikácie, ktorý zahŕňa vjazd do podzemných garáží so šírkou 6 m, pozdĺžne a kolmé exteriérové parkovacie státa, vnútorné komunikácie v parkovacom dome a exteriérové spevnené plochy pre nemotorovú dopravu (pre peších). Súčasťou predloženej PD je aj korektný výpočet nárokov statickej dopravy pre danú stavbu v zmysle platnej STN, pričom celkovo je na pozemku investora navrhnutých 94 parkovacích miest s prebytkom 5 stojísk. Pred objektom je situovaných ďalších 11 stojísk, z ktorých sú v zmysle situačného plánu 4 stojiská pozdĺžne a 7 kolmých. Ostatné parkovacie miesta sú situované v podzemnej garáži.

Vonkajšie chodníky sú na hlavných "ťahoch" SJ a VZ navrhnuté v šírke 2,0 a 3,3 metra. Na vedľajších sú chodníky šírky do 1,5 metra. Trasovanie navrhovaných chodníkov rešpektuje a kopíruje ťahy vytvorené obyvateľmi, zároveň je tiež navrhnuté doplnenie chýbajúceho chodníka popri Hálovej aj na strane od objektu.

V rámci objektu je navrhnuté aj osadenie stojanov na bicykle (pre 10 bicyklov). V predloženej PD je uvažované aj s cyklotrasou. Na svojej trase bude doplnená o stojany na bicykle a verejný servisný stojan s pumpou, prípadne o stanovisko na bike sharing operátora. Súčasťou verejného priestoru pri objekte bytového domu sú odstavné plochy na zdieľané kolobežky.

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

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, stabilizované územie** (pre južnú časť pozemku)
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202, stabilizované územie** (pre severnú časť pozemku)

OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, stabilizované územie (pre južnú časť pozemku)

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 požiarnu 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.

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť lokálneho významu**, kód funkcie **202, stabilizované územie** (pre severnú časť pozemku)

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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 školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepřípustné: V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, 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.

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 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnej ploche viacpodlažnej zástavby obytného územia, kód 101 patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestňovanie viacpodlažných bytových domov. Navrhovaný objekt je 14 poschodový bytový dom so vstavanou prevádzkou občianskej vybavenosti v parteri, ktorá patrí medzi prípustný spôsob využitia funkčnej plochy ako zariadenie v súlade s významom a potrebami územia stavby;
- vo funkčnej ploche územia občianskej vybavenosti lokálneho významu, kód 202, je prípustné umiestňovať bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Prípustné sú takisto integrované zariadenia občianskej vybavenosti. Navrhovanú zástavbu tvorí časť bytového domu so 4 nadzemnými podlažiami, čím je splnený limit definovaný v neprístupných spôsoboch využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche 202:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	5 412 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	798 m²	14,75%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	4 614 m²	85,25%	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 riešenej funkčnej plochy 85,25 %, 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):

pre stabilizované územie funkčnej plochy viacpodlažnej zástavby obytného územia 101

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- výmera funkčnej plochy:	149 039,00 m²	
- výmera záujmového územia:	2 831,00 m²	
- zastavaná plocha:	503,00 m²	IZP = 0,178
- podlažná plocha (NP):	5 238,00 m²	IPP = 1,850
- započítateľná zeleň:	1 197,00 m²	KZ = 0,423

kód funkcie 101	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,142	0,143	0,178
IPP	1,426	1,434	1,850
KZ	0,446	0,446	0,423

pre stabilizované územie funkčnej plochy viacpodlažnej zástavby obytného územia 202

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- výmera funkčnej plochy:	9 040,00 m²	
- výmera záujmového územia:	1 409,00 m²	
- zastavaná plocha:	269,00 m²	IZP = 0,191
- podlažná plocha (NP):	798,00 m²	IPP = 0,567
- započítateľná zeleň:	391,00 m²	KZ = 0,277

kód funkcie 202	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,446	0,407	0,191
IPP	0,605	0,599	0,567
KZ	0,281	0,280	0,277

- Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný, stavba svojou mierkou a osadením v území rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového územia IZP a IPP pre funkčnú plochu viacpodlažnej zástavby obytného územia 101 dosahujú primerané hodnoty k priemerným ukazovateľom intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ukazovatele intenzity využitia záujmového územia IZP a IPP funkčnej plochy viacpodlažnej zástavby obytného územia 202 dosahujú nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia 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:	Bytový dom Hálova
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	3574/5
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Hálova ulica

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:

- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že:
 - všetky balkóny/priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavených a podlažných plôch,
 - deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov, ktoré boli bilancované len na území vo vlastníctve investora (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území. V prípade prenájmu pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta tieto pozemky nebude možné započítavať do bilancií stavby a tým meniť intenzitu stabilizovaného územia uvedenú vyššie;
- upozorňujeme, že podľa STN 73 4301 (február 2021):
 - **3.5. – obytná časť budovy:** časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie.
 - **nebytový priestor:** miestnosť alebo súbor miestností v bytovej budove, ktoré sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu, ani priestory domového vybavenia.
 - Pri návrhu nebytových funkcií (OV) v rámci bytových domov musí byť ich funkcia a prevádzka zlučiteľná s funkciou bývania (STN 73 4301 Bytové budovy 6.6 Nebytové priestory bytových domov);
- kladne hodnotíme časť PD označenej ako: „**SO 701A** Revitalizácia parku Ševčenkova“ a „**SO 701B** Revitalizácia predpolia BD H8-14“, ktorej cieľom je revitalizácia verejných priestorov na pozemkoch hlavného mesta (mimo záujmové územie), nadväzujúcich na plánovanú výstavbu. Cieľom predloženého riešenia je zlepšenie kvality exteriérových pobytových priestorov slúžiacich pre obyvateľov kontaktného/širšieho územia. Hlavné mesto navrhovanú iniciatívu stavebníka víta, odporúča však revitalizáciu týchto plôch

koordinovať a ďalej rozvíjať v spolupráci so sekciou verejných priestorov Mestského inštitútu Bratislavy (MIB). Nakoľko navrhované stavebné objekty nie sú vyvolanou investíciou, ale dobrovoľnou iniciatívou investora, odporúčame stavebné objekty riešiť samostatným projektom sadových úprav (pri návrhu zelene postupovať podľa príslušných bodov v odstavci „z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy“; pri tvorbe verejných priestorov je potrebné postupovať podľa manuálov MIB);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- súčasťou stavby „Bytový dom Hálova“ je vybudovanie 11 parkovacích miest (4 stojiská pozdĺžne a 7 kolmých) na teréne pred objektom bytového domu, ktoré sú situované popri Hálovej ulici, ktorá je miestnou cestou. Na základe uvedeného musia byť všetky parkovacie miesta na teréne (súčasť SO 201 Spevnené plochy a komunikácie), ktoré sa po vybudovaní stanú súčasťou miestnej cesty odovzdané do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva;
- vydania stavebného povolenia k stavbe „Bytový dom Hálova“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva;
- na základe uvedeného žiadame parkovacie miesta na teréne (11 stojísk) riešiť ako samostatný stavebný objekt, prípadne ich definovať ako samostatný podobjekt hlavného SO 201 Spevnené plochy a komunikácie a uvedené náležite upraviť v rámci DÚR a k vydaniu územného rozhodnutia;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana: s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s pripomienkou, ktorú je potrebné opraviť v projekte pre stavebné povolenie:

- v technickej správe v kapitole B.7 SO 303 Dažďová kanalizácia a vsak (str. 50) je pravdepodobne omylom uvedené opačné označenie plôch, z ktorých sa množstvo dažďových vôd vypočítavalo: Pod množstvom dažďových vôd zo strechy objektu sú uvedené parkovacie plochy s rozlohou 1100 m² a opačne pod množstvom dažďových vôd zo spevnených plôch sú uvedené strechy s plochou 322 m²;
- pri návrhu inžinierskych sietí a vsakovacieho zariadenia je potrebné zosúladiť ich polohu s návrhom vzrastlej zelene a dodržať potrebné ochranné pásma;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- medzi chodníkom a komunikáciou Hálova ulica (aj v kontakte s parkom popri Ševčenkovej na druhej strane ulice) realizovať pás zelene min. 5 m široký s alejou stromov s krovinovým podrastom proti vysychaniu (adaptačné opatrenie – zmena klímy); do tohto územia integrovať pozdĺžne odstavňové plochy pre verejnú statickú dopravu – zlepšenie prevádzkovej kvality v riešenom území;
- chodník pozdĺž Hálovej navrhnúť v šírke 2,5m - pešie trasy navrhovať ako bezbariérové, min. 2.5m široké (Generel dopravy) v prepojení na významné ciele v území (vstupy do objektov, OV v parteri susedného objektu, zastávky MHD, v širšom okolí prepojenia na školy, škôlky a pod., napr. napojenie na pojazdový chodník Hálova);
- 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 nájazdová rampa je 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Architektonická situácia SO 101-602, Rez BB, Pohľady 14 a 15.

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Architektonická situácia SO 101-602,
Rez BB, Pohľady 14 a 15.
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor