

- 1.PP - recepcia, wellness, stravovanie, komunikačné priestory
- 1.NP - 9 x hotelová izba, komunikačné priestory
- 2.NP - 10 x hotelová izba, komunikačné priestory
- 3.NP - 9.NP - 10 x hotelová izba, komunikačné priestory

Objekt S1 je vo všetkých troch blokoch zastrešený plochými strechami s výškou atiky nad posledným podlažím bloku + 243,59 m (blok A1), +225,275 m (blok B1) a + 234,58 m (blok B2).

Celkovo je pre stavebný celok S1 navrhovaných 294 parkovacích miest.
Výškové osadenie objektu na úrovni 1.NP bloku A1 je $\pm 0,000 = 203,95$ m n.m. Bpv.

Stavebný celok S2 je tvorený objektom na spoločnej podzemnej podnoži s tromi podzemnými podlažiami. Od úrovne 2. podzemného podlažia v blokoch B3 a B4 a v nadzemnej časti z objektu vystupujú tri samostatné bloky B3, B4 a B5, s podlažnosťou 6 NP (blok B3), 7 NP (blok B4) a 7 NP (blok B5).

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

- 3.PP - parkovacia garáž, technologické zázemie objektu, hotelové zázemie (pod blokom B4), hotelové vybavenie – wellness, lobby, hotelový bar, spoločenská miestnosť (pod blokom B3), komunikačné priestory,
- 2.PP - parkovacia garáž, 10 x hotelová izba (blok B3), komunikačné priestory

Blok B3

- 1.PP - 6.NP 10 x hotelová izba, komunikačné priestory

Blok B4

- 1.PP - parkovacia garáž, hotelové vybavenie – fitness, lobby, bar, spoločenská miestnosť
- 1.NP - 10 x hotelová izba, komunikačné priestory
- 2.NP - 7.NP - 10 x hotelová izba, komunikačné priestory

Blok B5

- 1.PP - parkovacia garáž, komunikačné priestory
- 1.NP - hotelové vybavenie – wellness, lobby, bar, komunikačné priestory
- 2.NP - 7 x hotelová izba, komunikačné priestory
- 3.NP - 7.NP - 10 x hotelová izba, komunikačné priestory

Objekt S2 je vo všetkých troch blokoch zastrešený plochými strechami s výškou atiky nad posledným podlažím bloku + 237,180 m (blok B3), +240,160 m (blok B4) a + 239,630 m (blok B5).

Celkovo je pre stavebný objekt S2 navrhovaných 194 parkovacích miest.
Výškové osadenie objektu na úrovni 1.NP bloku B3 je $\pm 0,000 = 216,160$ m n.m. Bpv.

Stavebný celok S3 je tvorený objektom na spoločnej podzemnej podnoži so štyrmi podzemnými podlažiami. Od úrovne 2. podzemného podlažia medzi blokmi B6 a B7, a v nadzemnej časti medzi blokmi D1, D2 a D3 z objektu vystupuje päť samostatných blokov B6, B7, D1, D2 a D3, s podlažnosťou 3 NP (blok B6), 2 NP (blok B7), 3 NP (blok D1), 2 NP (blok D2) a 4 NP (blok D3).

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

- 4.PP - podlažie je navrhované iba pod blokmi B6 a B7 - parkovacia garáž, technologické zázemie objektu, komunikačné priestory, 1 x 1-izbová bytová jednotka, 2 x 1-izbová bytová jednotka (byty pod blokom B6), pivničné kobky
- 3.PP - podlažie je navrhované iba pod blokmi B6 a B7- parkovacia garáž, technologické zázemie objektu, 3-izbová bytová jednotka, 2-izbová bytová jednotka a 1-izbová bytová jednotka (byty pod blokom B6), 2 x 1-izbová bytová jednotka, 2-izbová bytová jednotka (byty pod blokom B7), komunikačné priestory, pivničné kobky

Blok B6

2.PP - 2 x 3-izbová bytová jednotka, 3 x 2-izbová bytová jednotka, 2 x 1-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

1.PP - 2 x 3-izbová bytová jednotka, 3 x 2-izbová bytová jednotka, 2 x 1-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

1.NP - 3.NP - 2 x 4-izbová bytová jednotka, 2 x 3-izbová bytová jednotka, 1 x 2-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

Blok B7

2.PP - parkovacia garáž, 1 x 3-izbová bytová jednotka, 2 x 2-izbová bytová jednotka, 1 x 1-izbová bytová jednotka, pivničné kobky, komunikačné priestory

1.PP - 2 x 3-izbová bytová jednotka, 3 x 2-izbová bytová jednotka, 2 x 1-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

1.NP - 2.NP - 2 x 4-izbová bytová jednotka, 2 x 3-izbová bytová jednotka, 1 x 2-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

Blok D1

1.PP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory, parkovacia garáž

1.NP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

2.NP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

3.NP - 1 x 5-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

Blok D2

2.PP - podzemná parkovacia garáž, komunikačné priestory, pivničné kobky

1.PP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

1.NP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

2.NP - 1 x 5-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

Blok D3

1.PP - parkovacia garáž, komunikačné priestory, pivničné kobky

1.NP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

2.NP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

3.NP - 1 x 4-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

Objekt S3 je vo všetkých piatich blokoch zastrešený plochými strechami s výškou atiky nad posledným podlažím bloku + 244,75 m (blok B6), +243,59 m (blok B7), + 245,62 m (blok D1) + 243,51 m (blok D2) a + 249,220 m (blok D3).

Celkovo je pre stavebný celok S3 navrhovaných 128 parkovacích miest.

Výškové osadenie objektu na úrovni 1.NP bloku B6 je $\pm 0,000 = 233,190$ m n.m. Bpv.

Stavebný celok S4 je podzemná komunikácia na severnej hranici pozemkov v centrálnej časti pri blokoch B4 a B6.

Všetky objekty budú pripojené na verejné rozvody inžinierskych sietí – vodovod, kanalizácia, plyn a elektro, ktoré sa nachádzajú v príľahlých pozemkoch.

Stavby budú odkanalizované delenou kanalizáciou. Zriadené budú dva základné systémy dažďovej kanalizácie s gravitačným odtokom a s podtlakovým odtokom. Pre druhotné využívanie zrážkovej vody na polievanie zelene je navrhnutý samostatný lokálny systém vodovodu úžitkovej vody, ktorého primárnym zdrojom budú vody zo spevnených plôch striech. Systém bude tvoriť sústava akumulačných objemov (retenčných nádrží) pre každý stavebný blok, združených retenčných nádrží RN1, RN2, RN-C1 (pre komunikácie) a REN-S1, RN-S2, RN-S3 (pre strechy objektov). Udržiavanie stabilného tlaku v areálových rozvodoch úžitkovej vody budú zabezpečovať ATS. Vzhľadom na niveletu vozovky je dažďová kanalizácia rozdelená na dažďovú kanalizáciu z komunikácie a parkovísk – severná a južná časť. Zrážkové vody budú predčistené v ORL s kapacitou 6,5 l/s a 9,5 l/s .

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

Primárne inžinierske objekty:

SO 001 Zariadenie staveniska a staveniskové prípojky
SO 002 Zabezpečenie územia, ochrana stavebnej jamy a čerpanie vody
SO 010 Stavebné úpravy M. Schneidera -Trnavského
SO 011.1 Verejná komunikácia – vetva A
SO 011.2 Verejná komunikácia - vetva A – parkovacie plochy
SO 011.3 Verejná komunikácia – vetva B
SO 011.4 Verejná komunikácia – vetva B – parkovacie plochy
SO 012.1 Verejné spevnené plochy a chodníky – vetva A
SO 012.2 Verejné spevnené plochy a chodníky – vetva B
SO 013 Cyklotrasa – R41 – Karloveská radiála-časť Medze sever
SO 015 Dažďová kanalizácia – odvodnenie verejnej komunikácie a spevnených plôch
SO 015.1.1 Prípojka dažďovej kanalizácie z komunikácie - severná časť
SO 015.1.2 Dažďová kanalizácia z komunikácie – severná časť
SO 015.1.3 Dažďová kanalizácia z parkovísk – severná časť
SO 015.2.1 Prípojka dažďovej kanalizácie z komunikácie – južná časť
SO 015.2.2 Dažďová kanalizácia z komunikácie – južná časť
SO 015.2.3 Dažďová kanalizácia z parkovísk – južná časť
SO 020 Verejný vodovod
SO 030 Verejná kanalizácia
SO 040 Predĺženie VN
SO 041.1 VN rozvod pre TS1
SO 041.2 VN rozvod pre TS2
SO 043 Výmena linky č.405
SO 050 Telekomunikačné prípojky
SO 060 Verejné osvetlenie
SO 061 Verejné osvetlenie – prekládka M. Schneidera -Trnavského
SO 070 Verejný plynovod
SO 071 Verejný plynovod – severná časť
SO 072 Verejný plynovod – južná časť
SO 080 Verejný horúcovod
SO 081 Horúcovod – pretlak
SO 082 Elektro prípojka a osvetlenie pretlaku a šachiet Š1 a Š2 z rozvádzača BaT, a.s.
SO 090 CDS – Svetelná signalizácia
PS 001 Trafostanica TS1
PS 002 Trafostanica TS2

Areálové inžinierske objekty:

SO 120 Prípojka vodovodu
SO 121 Areálový vodovod
SO 130 Prípojka splaškovej kanalizácie
SO 131 Areálová splašková kanalizácia
SO 132 Prípojka dažďovej kanalizácie
SO 133 Areálová dažďová kanalizácia
SO 140.1 Prípojky plynovodu S1
SO 140.2 Prípojky plynovodu S2
SO 141 Areálový plynovod
SO 150 Prípojky VN
SO 150 Areálový rozvod NN
SO 152 Areálové osvetlenie
SO 160 Telekomunikačný rozvod S1
SO 161 Telekomunikačný rozvod S2
SO 162 Telekomunikačný rozvod S3
SO 170 Horúcovodná prípojka
PS 100 Záložný zdroj -DAG-Sever

Stavebné objekty – stavebný celok S1:

SO 301 Bytový dom A1
SO 302 Bytový dom B1
SO 303 Hotel B2
SO 304 Drobná architektúra
SO 305 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne
SO 306 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii
SO 307 Vjazd do garáže S1
PS 300 S1 - Odovzdávacia stanica tepla
PS 301.1 A1 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 301.2 A1 - Výťahy
PS 302.1 B1 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 302.2 B1 - Výťah
PS 303.1 B2 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 303.2 B2 - Výťah

Stavebné objekty – stavebný celok S2:

SO 311 Hotel B3
SO 312 Hotel B4
SO 313 Hotel B5
SO 314 Drobná architektúra
SO 315 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne
SO 316 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii
PS 310 S2 - Odovzdávacia stanica tepla
PS 311.1 B3 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 311.2 B3 - Výťahy
PS 312.1 B4 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 312.2 B4 - Výťah
PS 313.1 C1 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 313.2 C1 - Výťah

Stavebné objekty – stavebný celok S3:

SO 321 Bytový dom B6
SO 322 Bytový dom B7
SO 323 Bytový dom D1
SO 324 Bytový dom D2
SO 325 Bytový dom D3
SO 326 Drobná architektúra
SO 327 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne
SO 328 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii
PS 321.1 B5 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 312.2 B5 - Výťah
PS 321.1 C2 - Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 322.2 C2 - Výťah
PS 323 D1 - Výťah
PS 324 D2 - Výťah
PS 325 D3 - Výťah

Stavebné objekty -stavebný celok S4:

SO 410 Podzemná komunikácia

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **30 207,00 m²** z toho
 - vo FP 201 **13 423,00 m²**
 - vo FP 501 (1) **8 198,00 m²**

▪ vo FP 501 (2)	242,00 m ²
▪ vo FP 501 (3)	44,00 m ²
▪ vo FP 1110	5 667,00 m ²
▪ vo FP 1130	2 532,00 m ²
▪ vo FP – námestia	101,00 m ²
- celková zastavaná plocha:	5 253,50 m ²
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	31 824,10 m ²
○ celková podlažná plocha bytovej funkcie:	16 370,900 m ²
○ celková podlažná plocha nebytovej funkcie:	15 453,20 m ² z toho
○ vo FP 201	
○ podlažná plocha bytovej funkcie:	4 321,70 m ²
○ podlažná plocha nebytovej funkcie:	10 287,80 m ²
○ vo FP 501(1)	
○ podlažná plocha bytovej funkcie:	12 049,20 m ²
○ podlažná plocha nebytovej funkcie:	5 165,40 m ²
- celková započítateľná plocha zelene:	11 936,80 m ² z toho
- vo FP 201	4 845,00 m ²
- vo FP 501 (1)	2 496,00 m ²
- vo FP 501 (2)	0,00 m ²
- vo FP 501 (3)	0,00 m ²
- vo FP 1110	2 477,00 m ²
- vo FP 1130	2 118,80 m ²
- počet bytov:	225
- počet podlaží PP/NP:	
- stavebný celok S1	4/12-6-9
- stavebný celok S2	3/6-7-7
- stavebný celok S3	4/3-2-3-2-4
- počet parkovacích miest spolu:	636

Dopravné riešenie:

Dopravné pripojenie sa navrhuje z ul. M. Schneidera – Trnavského. Vstup do riešeného územia je navrhnutý križovatkou v tvare T, ktorá sa rozvetvuje do dvoch hlavných prístupových komunikácií. Navrhnutá je komunikácia A (C3 MO 7,5/40) a komunikácia B (C2 MO 8,0/40), ktorá predpokladá ďalší rozvoj územia. Stredom riešeného územia sa navrhuje verejná účelová komunikácia slúžiaca pre dopravnú obsluhu HaZZ, RZS, PZ SR, poštového kuriéra a pod. Na konci úseku je navrhnuté obratisko.

Územie je obsluhované električkovou a autobusovou sieťou MHD. Priamo na východnej frekventovanej trase Dúbravka – centrum.

Celkový počet navrhnutých parkovacích miest v riešenej lokalite je 636 PM. Ďalších 26 stojísk umiestnených popri komunikácii B nebolo zarátavaných v bilancii statickej dopravy a sú pripravené pre ďalší rozvoj územia.

Súčasťou projektovej dokumentácii je Dopravno-kapacitné posúdenie dopravného pripojenia Polyfunkčného súboru MEDZE, Doplnenie – výhľad (sprac. AFRY CZ s.r.o., 06/2023)

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 dotknuté pozemky, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

Funkčné využitie územia:

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridor plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Zájmové pozemky pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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

- celková podlažná plocha:	14 609,50 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	4 321,70 m²	29,60%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	10 287,80 m²	70,40%	min. 70%

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria hotely ako ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prípustné funkcie spôsobu využitia funkčnej plochy. Bytové domy patria medzi prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu do 70% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Plocha podlažných plôch nadzemnej časti občianskej vybavenosti (hotel) je 5 165,4 m². Plocha podlažných plôch nadzemnej časti stavby s funkciou bývania je 12 049,2 m²;

- podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 (1):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	17 214,60 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	12 049,20 m²	69,90%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	5 165,40 m²	30,10%	min. 30%

- v ostatných funkčných plochách sa objekty neumiestňujú;

- Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) pre funkčnú plochu 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	13 423,00 m²		
- zastavaná plocha:	3 257,30 m²	IZP = 0,24	IZP_{max.} = 0,28
- podlažná plocha (NP):	14 609,50 m²	IPP = 1,09	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	4 845,00 m²	KZ = 0,36	KZ_{min.} = 0,35

- Navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód E.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) pre funkčnú plochu 501(1):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	8 198,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 996,20 m²	IZP = 0,24	IZP_{max.} = 0,26
- podlažná plocha (NP):	17 214,60 m²	IPP = 2,1	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	2 496,00 m²	KZ = 0,30	KZ_{min.} = 0,30

- 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:

- odporúčame klásť dôraz na rôznorodosť občianskej vybavenosti a potreby lokality umiestnením napr. stavieb pre školstvo, kultúru, na cirkevné účely, pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, menšie prevádzky pre obchod a služby;
- pre situovanie zariadenia materskej školy musia byť splnené požiadavky v zmysle vyhlášky č. 75/2023 Z.z.
- terén odporúčame modulovať terasovito, vytvárať plochy menších námestí s oddychovými zónami;
- odporúčame, aby výška oporných múrov nepresahovala 1,5 m;
- pri terénnych úpravách v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu prírodného terénu, t.j. aby stavby boli v území prirodzene integrované, terén nebol umelo navyšovaný a podzemné podlažia nevytvárali vertikálne bariéry; v prípade oporných múrov tieto realizovať ako vegetačné steny, či fasády;
- tvorbu verejného priestoru navrhnuť na podklade zásad z manuálu verejných priestorov Bratislavy, ktorý definuje základné princípy tvorby verejného priestoru;
- za účelom skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach doplniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie plochy na komunitné aktivity pre obyvateľov, ako sú pobytové priestory, detské ihrisko a pod.;
- v zmysle Územného generelu dopravy je žiaduce navrhovať chodníky v šírke min. 2,5 m; upokojené komunikácie min. 4,0 m;
- pre obsluhu OV, ako sú hotelové objekty, odporúčame doplniť „drop-off“ zóny prípadne plochy pre krátkodobé parkovanie;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotných objektov zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov; podpora trasovania cyklotrás vo verejnom priestore si vyžaduje tieto doplniť v uzlových bodoch (križovanie s pešími koridormi a pod.) priestormi pre cyklostojany, informačné tabule, orientačné mapy a pod.;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu – žiadame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znížovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e- mobility;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

za oddelenie dopravného inžinierstva:

- uvádzame, že zjazdový chodník ako pojem nie je definovaný v cestnom zákone, ani v platných technických normách. Žiadame zadefinovať ako verejnú účelovú komunikáciu;
- navrhnutú komunikáciu „A“ (III.tr., f.t. C3 kat.MO 7,5/40) a komunikáciu „B“ (II.tr., f.t. C2 kat.MO 8,0/40) požadujeme zadefinovať v zmysle cestného zákona 135/1961 Zb. ako miestnu cestu, ktorá bude odovzdaná do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom. Zadefinované miestne cesty žiadame zahrnúť v objektovej skladbe ako samostatné stavebné objekty;

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Polyfunkčný súbor MEDZE- SEVER“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 011.1 – Vetva „A“
 - SO 011.2 – Vetva „A“ Parkovacie plochy
 - SO 011.3 – Vetva „B“
 - SO 011.4 – Vetva „B“ Parkovacie plochy
 - SO 012.1 – Vetva „A“ Verejné spevnené plochy a chodníky
 - SO 012.2 – Vetva „B“ Verejné spevnené plochy a chodníky
 - SO 013 – Cyklotrasa – R41 – Karloveská radiála – časť medze Sever;
 - **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Polyfunkčný súbor MEDZE-SEVER“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnym cestám „vetva A“ (III.tr., f.t. C3 kat.MO 7,5/40) a „vetva B“ (II.tr., f.t. C2 kat.MO 8,0/40), vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Polyfunkčný súbor MEDZE-SEVER“, **s hlavným mestom**;
 - navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
 - **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Polyfunkčný súbor MEDZE-SEVER“ je podmienené :
 - realizáciou podmieňujúcej investície;
 - zaradením miestnych ciest „vetva A“ (III.tr., f.t. C3 kat.MO 7,5/40) a „vetva B“ (II.tr., f.t. C2 kat.MO 8,0/40) do siete miestnych ciest hl. mesta;
 - upozorňujeme – stojiská, ktoré sú umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest, sú v zmysle zákona č. 135/1961 Z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. Uvedené stojiská nie je možné započítavať do nárokov statickej dopravy, okrem krátkodobých stojísk prislúchajúcich pre návštevy, t.j. 10 %. V prípade prípustnej realizácie takýchto stojísk musia byť tieto stojiská verejné a odovzdané ako súčasť miestnych ciest do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva;
- za oddelenie cyklodopravy:**
- oddelenie cyklistickej komunikácie a chodníka žiadame riešiť výškovým rozdielom v zmysle TP 085 (strana 13);
 - cyklistickú komunikáciu realizovať v červenom asfalte;
- za referát riadenia dopravy do ďalšieho stupňa k CSS:**
- návěstidlá pre chodcov žiadame doplniť o signály časového odpočtu. Detekciu chodcov žiadame riešiť (aj) bezdotykovým spôsobom. Radič musí obsahovať modem TETRA, ktorý umožní preferovať vozidlá MHD cez rádiovú sieť TETRA;
 - do ďalšieho stupňa PD žiadame spracovať materiál Podmienky riadenia riadených miest na prechádzanie cez M. Schneidera -Trnavského. CSS žiadame riešiť ako dynamicky riadenú s preferenciou autobusov MHD. Počas nočných hodín predbežne žiadame CSS ponechať zapnutú;
 - podmienky riadenia (DSP) žiadame zaslať mailom na vyjadrenie na oddelenie dopravného inžinierstva (dopravneinzierstvo@bratislava.sk);
- za oddelenie hromadnej dopravy:**
- požadujeme, aby autobusová zastávka Horné Krčace v smere do centra mesta bola riešená podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013-2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – princípy a štandardy zastávok MHD a Princípy a štandardy povrchov nástupišť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy. Dĺžka nástupnej hrany min. 20 m;
- za oddelenie parkovania:**
- žiadame, aby parkovacie miesta vykazované ako návštevnícke boli ponechané ako verejné. Nemôžu byť predané ani prenajaté. V prípade, že novovytvorená komunikácia bude odovzdaná hl. mestu, musia byť odovzdané aj PM k nej pripojené. Tieto parkovacie miesta si žiadateľ môže vykázať ako návštevnícke;

za referát modelovania dopravy:

- predložené dopravno-kapacitné posúdenie pripojenia zámeru „Polyfunkčný súbor MEDZE, doplnenie výhľad akceptujeme. Upozorňujeme, že pri predkladaní zámerov Krčace juh a Krčace sever bude potrebné predložiť aktuálne DKP dotknutej cestnej siete;

z hľadiska riešenia technického vybavenia: s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre územné rozhodnutie:

- nakladanie so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- predložiť závery hydrogeologického posudku s posúdením infiltračných vlastností horninového prostredia, vzhľadom na možnosti vsakovania zrážkových vôd do podzemia v riešenom území. V dnešnej dobe klimatických zmien je potrebné so zrážkovou vodou hospodáriť, nie ju vypúšťať do verejnej kanalizácie v množstve 40 l/s;
- v prípade kladného hydrogeologického posudku na možnosť infiltrácie zrážkových vôd do podzemia požadujeme v území navrhnuť také retenčné zariadenia, ktoré zadržia príválový dážď v území s následným vsakom do podzemia;
- stanovisko BVS, a.s., z roku 2016 je potrebné aktualizovať. Predložiť nové stanovisko BVS, a.s. k projektovej dokumentácii z októbra 2022;
- v koordinačnej situácii zosúladiť označenie retenčných nádrží s legendou a so sprievodnou správou. V koordinačnej situácii zakreslené retenčné nádrže sú označené ako ZRN, alebo sú bez označenia, pričom v legende sú nádrže označené ako RN1, RN 2, alebo RNK-N;

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, najmä v nasledovných bodoch:

- klásť dôraz na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami s zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodnú hmlu, zvyšovať počet pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizovať fasády prípadne ich časti ako vegetačné, alt. zvoliť svetlé materiály a farby.
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás

do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložia;

- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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: zakres do kópie KM
1x paré PD

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, 1x potvrdené prílohy: zakres do kópie KM

Magistrát: ODI, archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt