



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

RETEP Slovakia, s.r.o.

Záborského 42
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa 17.05.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52858/2023 -
568969**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 904 590 019**

V Bratislave
24.11.2023

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

investor:	RETEP Slovakia, s.r.o., Záborského 42, 831 03 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt MIEROVÁ, k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.05.2023; doplnenie: 12.09.2023, 24.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ENVEA s.r.o., Rybníčná 40/F, 831 06 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Andrej Drgoňa autorizovaný architekt 1735AA; Ing.arch. Vladimír Torda autorizovaný architekt 1979AA;
dátum spracovania dokumentácie:	08.2023

K investičnému zámeru: „Polyfunkčný objekt Mierová“ bolo dňa 09.05.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 42473/2022-302365. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 11. 2021, spracovateľ projektov dokumentácie: NIVEAU architekti, s.r.o., Záborského 42, 831 03 Bratislava; zodpovedný projektant: Ing. arch. Andrej Drgoňa, autorizovaný architekt 1735AA. V stanovisku hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vyjadrilo súlad uvedeného investičného zámeru s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného aj hmotovo-priestorového. Zároveň vyjadrilo nutnosť dopracovania návrhu v ďalšom stupni projektov dokumentácie v zmysle uplatnených pripomienok a požiadaviek. Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh obsahuje riešenia pripomienok a požiadaviek, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 09.05.2022.

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu na pozemku medzi Mierovou a Gagarinovou ulicou, ktorú tvorí suterénna podnož s 2 podzemnými podlažiami a dva nadzemné objekty, objekt A s 13 nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím a objekt B so 7 nadzemnými podlažiami.

V suteréne je riešená podzemná garáž, technické a skladové priestory. Objekt A obsahuje prevádzku hotela a objekt B je bytovým domom.

Na 1.NP *objektu A* sú navrhnuté vstupné priestory hotela, reštaurácia, kaviareň, priestory zázemia prevádzky hotela a priestor na odloženie bicyklov. Na 2.NP sú uvažované miestnosti

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

vybaveností hotela, konkrétne ide o konferenčné miestnosti, multifunkčnú sálu, fitness, herňu, kancelárie a sklady. Od 3. NP sú v objekte plánované hotelové izby.

Na prízemí *objektu B* sú riešené vstupné priestory, kobky, 2 priestory pre odloženie bicyklov, 2 priestory pre občiansku vybavenosť a vjazd do podzemných garáží. Od 2.NP sú v objekte navrhované byty.

Priestor reštaurácie hmotovo vystupuje z kubusovej hmoty hotela a popri Gagarinovej ulici vytvára stavebnú bariéru pre pokojnejšie prostredie vnútrobloku navrhovaného medzi hotelom a bytovým domom. Táto stavebná hmota je ukončená skladoom nábytku pre reštauráciu a priestorom na odloženie bicyklov. V plochách vnútrobloku sa navrhuje malý altánok, fontána a detské ihrisko. Zastrešenie stavby je riešené formou plochých striech. Architektonicko-konštrukčný prvok predsađený pred fasádou hotela vytvára pravidelný mrežovitý raster fasády, vystupuje ako atika do výšky ustúpených podlaží, ktoré opticky pôsobia ako plnohodnotné podlažia. Výška atiky objektu A je +44,1 m nad upraveným okolitým terénom a výška atiky objektu B je 23,1m nad upraveným okolitým terénom/chodníkmi vnútrobloku. Súčasťou návrhu sú aj plochy zelene a spevnené plochy.

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 09.05.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- výmera záujmového územia:	5 557,00 m²	(AŠ: 5 557,00 m ²)
- zastavaná plocha:	2 067,58 m²	(AŠ: 2 155,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	17 594,64 m²	(AŠ: 15 049,00 m ²)*
podlažná plocha bytovej funkcie:	3349,44 m²	(AŠ: 3 108,00 m ²)
podlažná plocha nebytovej funkcie:	14 245,20 m²	(AŠ: 11 941,00 m ²)*
- zeleň:		
na teréne:	849,80 m²	
nad podzemnými konštrukciami:	1 216,99 m²	
započítateľná zeleň:	1 354,89 m²	(AŠ: 1 560,50 m ²)
- spevnené plochy:	1 422,63 m²	
- počet bytov:	42	(AŠ: 42)
- počet hotelových izieb:	160	(AŠ: 171)
- počet hotelových lôžok:	227	(AŠ: 254)
- počet podlaží PP/NP:	2 / 7 a 13 + ustúpené podlažie	
- počet parkovacích miest:	205	(AŠ: 307)

* *Poznámka: nárast podlažnej plochy je spôsobený započítaním loggií.*

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Oba objekty (objekt A/hotel a objekt B/bytový dom) sú prepojené dvoma podzemnými podlažiami slúžiacimi ako hromadná garáž s celkovou kapacitou 205 stojísk a dopravným prístupom riešeným z Brodnej ulice.

Súčasťou stavby je presun jestvujúcej zastávky MHD „Radničné námestie“ v smere do centra za križovatku Mierová - Brodná, súvisiaca úprava Mierovej ul. vrátane vytvorenia „drop-off“ odstaviska pre hotel, výstavba cyklotrasy pri/na Mierovej aj Brodnej ul. (vrátane riešenia prvkov cyklo dopravy za účelom parkovania bicyklov), úprava Brodnej ul. ako upokojenej komunikácie, náhrada stavbou zabratých jestvujúcich stojísk (6) a úprava/výstavba chodníkov.

Súčasťou dokumentácie je aj dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej len „DKP“) s názvom „Polyfunkčný objekt Mierová - Dopravno-kapacitné posúdenie“, spracovateľ: DI CONSULT, dátum spracovania: november 2021. Toto DKP bolo hlavným mestom kladne posúdené v roku 2022, v rámci posudzovania dokumentácie investičného zámeru.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 31/2, 31/3, 33, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie** (*väčšia západná časť riešeného územia stavby*)

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.

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie** (*menšia východná časť riešeného územia stavby*)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

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

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne 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 funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria hotely ako ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	70 130,0 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	44 873,3 m²	63,99%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	25 256,7 m²	36,01%	min. 70%

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 patria bytové domy ako prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy, pričom podiel funkcie bývania je stanovený v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	8 491,3 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	5 820,4 m²	69,03%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	2 610,9 m²	30,97%	min. 30%

- Časť navrhovanej stavby vo funkčnej ploche: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer funkcie bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci tejto funkčnej plochy po zaokrúhlení na celé čísla 69 %, tým nebude prekročený max. prípustný podiel funkcie bývania.
- V dotknutej funkčnej ploche 201 je už v súčasnosti jestvujúcou zástavbou nedodržený max. prípustný podiel funkcie bývania. Aktuálne celková nadzemná podlažná plocha jestvujúcej zástavby v tomto území je z 80 % tvorená funkciou bývania. **Navrhovaný hotel zmierňuje tento nepriaznivý podiel funkcie bývania na hodnotu 63,99 %.**
- **Navrhovaná stavba je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby, ktoré vyplývajú z plošných bilancií stavby a jej riešeného územia uvedených v predloženej dokumentácii):

vo funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	3 829,00 m²	
- zastavaná plocha:	1 499,29 m²	IZP = 0,392
- podlažná plocha (NP):	14 038,34 m²	IPP = 3,666
- započítateľná zeleň:	927,03 m²	KZ = 0,242

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,473	0,562	0,392
IPP	3,353	4,192	3,666

vo funkčnej ploche 501:

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	1 728,00 m²	
- zastavaná plocha:	568,29 m²	IZP = 0,329
- podlažná plocha (NP):	3 556,30 m²	IPP = 2,058
- započítateľná zeleň:	427,86 m²	KZ = 0,248

kód funkcie 501	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,197	0,269	0,329
IPP	0,614	1,061	2,058

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry**, rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby a dotvára túto zástavbu.
- Z hľadiska urbánneho kontextu tvorí plynulý prechod postupnej výškovej gradácie stavieb smerom k jestvujúcej výškovej zástavbe (súbor stavebných objektov známy pod názvom „Perla Ružinova“).
- Ukazovatele intenzity využitia (IZP a IPP) v časti riešeného územia, ktorá sa nachádza vo funkčnej ploche 201, dosahujú podobné hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia v tejto funkčnej ploche (IZP dosahuje menšiu hodnotu; IPP dosahuje väčšiu hodnotu - navrhovaná intenzita zodpovedá požadovanej výškovej gradácii).
- Ukazovatele intenzity využitia (IZP a IPP) v časti riešeného územia, ktorá sa nachádza vo funkčnej ploche 501, majú síce väčšiu hodnotu ako priemerné ukazovatele intenzity využitia územia v tejto funkčnej ploche, ale navrhovaná intenzita zodpovedá požadovanej výškovej gradácii.

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 objekt MIEROVÁ
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	31/2, 31/3, 33
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ulice Mierová, Gagarinova

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:

- požadujeme, aby hotelové izby v detailnejšom riešení (napr. v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, resp. vo všetkých konaniach na stavebnom úrade) mali len príslušné dispozično-prevádzkové znaky hotelových izieb;
- navrhovaná stavba sa nachádza v „ochrannom pásme národných nehnuteľných kultúrnych pamiatok – Požiarna zbrojnica, Kostol ev. a. v. a figurálne reliéfy na administratívnej budove na Radničnom námestí 7 v Mestskej časti Bratislava – Ružinov“ (ďalej len „OP NKP“). OP NKP vyhlásil Pamiatkový úrad SR svojím rozhodnutím č. PUSR-2019/10790-9/54183/GUL zo dňa 21.08.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.10.2019. Požadujeme, aby dodržanie podmienok ochrany v rámci OP NKP, ktoré boli ustanovené predmetným rozhodnutím, bolo vyhodnotených záväzným stanoviskom Krajského pamiatkového úradu Bratislava;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Hlavné mesto v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou polyfunkčného objektu súhlasí s podmienkami, ich plnenie žiadame v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie):

- žiadame preukázať riešenie odvodnenia cyklotrasy navrhovanej pozdĺž Brodnej ulice; v prípade potreby umiestnenia odvodňovacieho žľabu bez dopadu na jej šírkové parametre;
- v priestore zástavky MHD žiadame zabezpečiť výškové oddelenie cyklistickej trasy a chodníka, úrovňové križovanie zachovať len v miestach prechodov pre chodcov;
- realizáciu cyklistických trás žiadame v červenom asfalte v celom rozsahu, vrátane križovania s odbočením do zámeru;
- návštevnícke/krátkodobé stojiská musia ostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené. Nakoľko sú stojiská zabezpečované v celom rozsahu v podzemnej hromadnej garáži objektu, žiadame doložiť jej prevádzkový poriadok (delenie stojísk podľa funkcií, vyhradenie krátkodobých verejných stojísk);
- zastávku MHD „Radničné nám.“ žiadame riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ako 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;
- v rámci zastávky požadujeme riešiť prístrešok pre cestujúcich, jeho umiestnenie a vyhotovenie v súlade s Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy. Prístrešok požadujeme osadiť 4 m od označníka. Upozorňujeme, že Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy nevie garantovať, že v čase výstavby dopravnej infraštruktúry bude mať k dispozícii prístrešok od partnerského dodávateľa prístreškov, nakoľko nemá takéto prístrešky k dispozícii permanentne. Preto je potrebné s realizáciou prístreška počítať v rámci samotného investičného zámeru a prípadnú dostupnosť prístreškov zo strany hlavného mesta je možné si overiť v čase realizácie stavby;

d'alsie podmienky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** Polyfunkčného objektu MIEROVÁ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:

- SO 701 – Komunikácie, spevnené plochy, chodníky a cyklochodník;
- SO 702 – Presun zastávky MHD;
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe Polyfunkčného objektu MIEROVÁ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** s hlavným mestom o budúcom prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným dopravným stavebným objektom podmieňujúcej investície, vrátane nimi dotknutých pozemkov;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe Polyfunkčného objektu MIEROVÁ je podmienené realizáciou dopravných stavebných objektov podmieňujúcej investície v celom rozsahu;
- navrhované cyklochodníky požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Vodné toky a protipovodňová ochrana: podmienky ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- do predloženého projektu neboli doplnené všetky pripomienky, na ktorých naďalej trváme;
- doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³, pre každý vsak (V1 až V3) samostatne; v predloženej projektovej dokumentácii je navrhnutý len jeden vsakovací objekt bez označenia;
- vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice pozemku;
- upozorňujeme, že ORL, lapač tukov a vsakovacie zariadenia sú vodné stavby a na ich povolenie je potrebné rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy, ktorým je OU Bratislava, oddelenie ochrany životného prostredia a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa;

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, 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:

- zvyšovať podiel 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 so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;

- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; 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 podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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;

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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celých dotknutých funkčných plôch, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Vo vyhodnotení funkčnej plochy 501 z hľadiska intenzity využitia územia je započítaná aj plocha susednej funkčnej plochy 1130. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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: Situácia plôch (S3); Pôdorys 3.-7.NP (05); Priečny rez A (09);
Pohľad južný (Mierová ul.) (12)

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Situácia plôch (S3); Pôdorys 3.-7.NP (05); Priečny rez A (09);
Pohľad južný (Mierová ul.) (12)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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