



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ENGICON s.r.o.

Levandul'ová 23
900 43 Kalinkovo

Váš list
zo dňa **06.09.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 57802/2023-
573545**

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

V Bratislave
12.12.2023

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

investor:	GRAFOBAL GROUP development, a.s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, v zastúpení ENGICON s.r.o.
investičný zámer:	GREEN PARK, k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.09.2023, doplnená dňa 28.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	EXPO LINE s.r.o., Moyzesova 5, 811 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Karol Kállay, autorizovaný architekt 1258AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2023

K predmetnej stavbe uvádzame:

V konaní o predchádzajúcom návrhu na vydanie územného rozhodnutia si Okresný úrad Bratislava (ďalej len ako OÚ BA) vyhradil právomoc vecne a miestne príslušného stavebného úradu a na stavbu: „GREEN PARK var. 3, Bratislava-Petržalka“ vydať územné rozhodnutie pod č. OU-BA-OVBP2-2019/11201/KVJ zo dňa 01.10.2019. OÚ BA rozhodol napriek tomu, že nemal ako podklad v konaní záväzné stanovisko, v ktorom by sa k predmetnému návrhu vyjadrilo hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako príslušný dotknutý orgán v zmysle ustanovení stavebného zákona.

Na základe odvolania účastníkov konania voči rozhodnutiu OÚ BA Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej ako MDV SR), ako príslušný nadriadený správny orgán, rozhodnutím č. 6788/2020/SV/36984 zo dňa 15.06.2020 zrušil územné rozhodnutie a vec vrátil OÚ BA na nové prejednanie a rozhodnutie.

Navrhovateľ podal dňa 14.08.2020 proti tomuto rozhodnutiu žalobu a Krajský súd v Bratislave uznesením č. 5S/170/2020-165 zo dňa 26.07.2022 rozhodol vo veci preskúmania zákonnosti uvedeného rozhodnutia MDV SR tak, že žalobu navrhovateľa odmietol.

Voči tomuto rozhodnutiu Krajského súdu v Bratislave bola zo strany navrhovateľa podaná kasačná sťažnosť (23.09.2022), o ktorej rozhodne Najvyšší správny súd SR.

Vzhľadom na uvedené, v súčasnosti na podklade spomínaného uznesenia Krajského súdu v Bratislave z júla 2022, napadnutého kasačnou sťažnosťou, územné rozhodnutie je zrušené a vec je vrátená OÚ BA na nové prejednanie a rozhodnutie.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len *záväzné stanovisko*) na predmetnú stavbu pre účely územného konania nebolo vydané.

Návrh investičného zámeru (dokumentácia z 08/2023), hodnotený v tomto záväznom stanovisku, je po vzájomných rokovaníach 2016-2023 upravený voči pôvodnému zámeru. Rozdiel v dokumentácii je hlavne v znížení najvyššieho objektu o 5NP na 25NP a v zasunutí podzemných podlaží, ktoré boli vnímateľné nad terénom a prístupné z Krasovského ulice a tvorili optickú aj fyzickú bariéru v priestore „Sadu Janka Kráľa - zóna CMC za električkovou estakádou“. Táto hmota podnože bola hodnotená ako nesúlad z hľadiska intenzity podľa metodiky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len *ÚPN*).

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu s funkčnou náplňou pozostávajúcou z občianskej vybavenosti, ubytovacieho zariadenia - hotela, administratívy a bývania s plnohodnotným parkovacím zázemím v spoločnom suteréne. Riešené územie sa nachádza na území hlavného mesta SR Bratislavy v k. ú. Petržalka, v jej severnej časti. Hranicu riešeného územia tvorí zo západu Krasovského ulica, z juhu novovybudovaná komunikácia medzi Krasovského ulicou a Jantárovou cestou, z východu Jantárová cesta na Starý most a zo severnej strany Viedenská cesta (na ploche bývalého futbalového štadióna Artmédia). Charakter pozemku je rovinný, v časti Viedenskej cesty mierne prevýšený, so skupinkami vzrastlých stromov a krovín. Z hľadiska urbanistickej kompozície je areál riešený tak, aby bol vhodne zakomponovaný do novovznikajúceho Celomestského centra – časť Petržalka a existujúceho Sadu Janka Kráľa. K Sadu Janka Kráľa je orientovaný parter s občianskou vybavenosťou. Terénne úpravy sú v minimálnej miere k nivelete terénu.

Objektová skladba:

SO 02 Polyfunkčný objekt GREEN PARK – nebytová budova v podzemnej časti tvorená spoločnou podnožou dvoch podzemných podlaží a v nadzemnej časti členená na 6 stavebných objektov.

SO 02.1 Parkovacia garáž – má navrhnuté dve podzemné podlažia. Hlavným funkčným využitím podzemných podlaží je parkovanie, doplnkovými funkciami sú technické zázemie objektu, skladové priestory a komunikačné priestory súvisiace so stavbou.

SO 02.2 Administratívna budova F - je 11 podlažný objekt situovaný v juhovýchodnej časti komplexu v priamej nadväznosti na Jantárovú cestu. Na úrovni 1.NP je hmota budovy redukovaná na komunikačné jadrá so vstupnými priestormi, obchodno - spoločenskými priestormi a nevyhnutnými nosnými konštrukciami – stĺpmi po obvode budovy vnímateľnými v exteriéri. Priestor ustúpenej hmoty tvorí kryté verejné priestory. V ďalších nadzemných podlažiach sa nachádzajú veľkoplošné kancelárie a v rámci 2.NP je navrhnutá spoločná jedáleň s vlastným zázemím. V 3.NP-10.NP sa nachádzajú administratívne priestory a na 11.NP sa nachádzajú východy na strechu.

SO 02.3 Polyfunkčný objekt E - 25 podlažný objekt obdĺžnikového tvaru situovaný v severovýchodnej časti komplexu v priamej nadväznosti na Viedenskú cestu. Na úrovni 1.NP-2.NP sa nachádzajú vstupné priestory, sobášna sála, hotelová reštaurácia a hotelové wellness a fitness, na 19.NP sa nachádza posledné hotelové podlažie s hotelovými izbami a na 20.NP-25.NP sa nachádzajú byty. Max. výška stavebného objektu je 224,625 m n.m. Bpv.

SO 02.4 Polyfunkčný dom D; SO 02.5 Polyfunkčný dom C; SO 02.6 Polyfunkčný dom B; SO 02.7 Polyfunkčný dom A - sú 7 podlažné objekty štvorcového tvaru situované v západnej časti komplexu v priamej nadväznosti na Krasovského ulicu. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné priestory a polyfunkčné prevádzky, na 2.NP-7.NP sa nachádzajú byty a apartmány.

SO 01 Príprava územia (prekládky inžinierskych sietí); SO 04 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy (SO 04.1 Okružná komunikácia; SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty; SO 04.3 Úprava komunikácie Krasovského ulica); SO 05 Pešie chodníky a nástupné plochy (SO 05.1 Pešie komunikácie neverejné); SO 05.2 Pešie komunikácie verejné; SO 05.3 Cyklistické trasy; SO 06 Rozšírenie STL plynovodu; SO 07 Rozšírenie

verejného vodovodu; SO 08 Rozšírenie verejnej kanalizácie; SO 09 Elektro prípojka VN; SO 10 Trafostanice (SO 10.1 Trafostanica 3 - Administratívna budova F; SO 10.2 Trafostanica 2 - Polyfunkčný objekt E; SO 10.3 Trafostanica 1 - 4 Polyfunkčné objekty ABCD); SO 11 Rozvody NN; SO 12 Verejné osvetlenie; SO 13 Slaboprúdová prípojka; SO 14 Krajinnno-architektonické úpravy; SO 15 Studne pre tepelné čerpadlá.

SO 03 Investície verejných priestorov - predstavujú vybudovanie plôch určených pre verejnosť umiestnených pod estakádou na parc. č. 5203/1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava (konkrétny návrh nie je predmetom tejto PD).

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

- výmera záujmového územia:	40 458,00 m²	
- záujmové územie vo vlastníctve investora:	24 531,00 m²	
o funkčná plocha 201, kód K:	23 305,00 m²	
o funkčná plocha 201, kód C:	236,00 m²	
o funkčná plocha námestia a ostatné kom. plochy:	990,00 m²	
- zastavaná plocha:	6 824,00 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	69 844,32 m²	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	20 280,72 m²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	49 563,60 m²	
- zeleň f.p. 201, kód K:		
o na teréne:	3 326,07 m²	
o nad podzemnými konštrukciami hr. > 2,0 m:	3 036,44 m²	(koeficient 0,9)
o nad podzemnými konštrukciami hr. > 1,0 m:	1 769,79 m²	(koeficient 0,5)
o započítateľná zeleň:	6 973,46 m²	
- zeleň f.p. 201, kód C:	93,00 m²	
- vodné plochy:	421,00 m²	
- počet bytov:	111+5 apartmánov	
- počet izieb v hotely:	240	
- počet podlaží PP/NP:	2/7,10+technické,25	
- počet parkovacích miest:	920	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: pre dopravné napojenie areálu je navrhnuté dobudovanie nových komunikácií, ktoré zokruhujú celý areál GREEN PARKU, z ktorých sú pripojené vjazdy a výjazdy hromadných garáží v suterénoch navrhovaných objektov. Komunikácie navrhované v rámci projektu sú definované ako miestne cesty – „Okružná cesta“ (SO 04.1) aj „Predĺženie Viedenskej cesty“ (SO 04.2), ktoré sú prostredníctvom stykových križovatiek pripojené na existujúcu komunikáciu Krasovského, ktorá sa bude stavebne upravovať. Z Krasovského ulice sa v rozsahu stavby GREEN PARKU vytvorí pešia zóna s regulovaným - pomocou dopravného značenia obmedzeným vstupom všetkých motorových vozidiel okrem záchranných zložiek, HaZZ, PZSR, MHD (zastávka linky „M“ Hlavná stanica - Viedenská cesta – historické vozidlá s premávkou v letných mesiacoch) vozidiel správy a údržby mestskej časti Petržalka a zásobovania. V zmysle platného ÚPN-Z - Celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým a Prístavným mostom (ďalej len ÚPN-Z CMC) je tiež navrhnuté v rámci stavby GREEN PARK vybudovanie predĺženia Viedenskej cesty po estakádu pre električky (SO 04.2).

Dopravný prístup ku navrhovaným objektom stavby GREEN PARK je, aj bude, po dobudovaní nových vyššie spomínaných ciest, možný z prístupových ciest a to:

- z cesty I/2 Einsteinova po miestnej ceste Krasovského;
- z cesty I/2 Einsteinova po miestnej ceste Krasovského od obchodného centra Aupark;
- z Jantárovej cesty od križovatky Jantárová, Bosáková, Farského po miestnej ceste Krasovského;
- z Viedenskej cesty od cesty I/61 Viedenská cesta (jednosmerná smerom k navrhovanej stavbe);

Pre pokrytie nárokov statickej dopravy ja navrhnutých spolu 920 parkovacích miest, v garáži na 1. PP (433) a 2. PP (487). Súčasťou projektovej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN, ktorý je korektný.

Súčasťou predloženej dokumentácie je aj dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej iba DKP) z roku 2018, z ktorého je zrejmé, že koncepcia riešenia dopravnej obsluhy stavby je totožná, až na zmenu polohy jedného pripojenia podzemnej garáže, čo na DKP nemá zásadný vplyv. Okrem uvedeného je ponížená statická doprava o cca 400 miest oproti pôvodnému návrhu z 2018 (teraz 920 PM). Vzhľadom na to, že objem generovanej dopravy bude nižší ako v pôvodnom posúdení, DKP možno akceptovať. Z výsledkov DKP možno konštatovať, že posudzované križovatky aj po pritažení generovanou dopravou boli vyhodnotené ako dostatočne kapacitne vyhovujúce s preukázaním funkčnosti nadradenej cestnej siete.

Samostatné stavebné objekty, ktoré sa týkajú dopravy sú:

SO 04 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy

SO 04.1 Okružná komunikácia - navrhnutá ako miestna cesta vo funkčnej triede C3 kategórie MO (miestna obslužná) 8,5/30 v zmysle textovej časti (v grafickej časti označená ako f.t. C2). Komunikácia je na južnej strane pripojená stykovou križovatkou na Krasovského ulicu – SO 04.3 a v severnej časti je pripojená stykovou križovatkou na objekt SO 04.2. Predĺženie Viedenskej cesty. Pre potreby zásobovania je navrhnutá na ceste „drop-off“ zóna. Pozdĺž komunikácie je navrhnutá od pripojenia na Krasovského segregovaná cyklotrasa a chodník, cyklochodník následne križuje cestu, od tohto miesta až po druhý vjazd do 1.PP je navrhnutý verejný chodník šírky 2,5 m, ďalej pokračuje združená cyklotrasa. Verejný chodník, cyklochodník a združený cyklochodník sú súčasťou objektu SO 05.2 a SO 05.3. Rampy do podzemných garáží sú navrhnuté so šírkou 6,0 m. Navrhované vjazdy budú stykovo pripojené na miestnu okružnú cestu cez vyvýšený prah tak, aby nebola prerušená niveleta chodníka;

SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty - navrhnutá ako miestna cesta vo funkčnej triede C3 kategórie MO 8,5/40. Začiatok miestnej cesty tvorí priesečná križovatka, v ktorej je prepojený smer Viedenská cesta – Predĺženie Viedenskej cesty a Tyršovo nábrežie – Krasovského ulica. V rámci stavebných úprav sa okrem iného, dobudujú aj chodníky pre peších a zelené dopravné ostrovčeky na Klokočovej ulici a Viedenskej ceste. Pre potreby zásobovania je navrhnutá na komunikácii „drop-off“ zóna. Na konci SO 04.2 sa táto cesta pripája na navrhovanú miestnu cestu – Okružná (SO-04.1). Pozdĺž celej komunikácie je navrhnutý chodník a cyklotrasa. Chodci a cyklisti sú pripojení na existujúcu komunikáciu, ktorá vedie na estakádu a tiež smerom na Viedenskú cestu, Krasovského ulicu, Tyršovo nábrežie a na objekt SO 04.1 – Okružná komunikácia. Chodníky a cyklochodníky sú súčasťou objektu SO 05.2 a SO 05.3;

SO 04.3 Úprava komunikácie Krasovského ulica - existujúca miestna cesta Krasovského je zaradená vo funkčnej triede C2 kategórie MO 8,5/40. Začiatok stavebných úprav v rámci navrhovanej stavby bude v priesečnej križovatke s existujúcou Viedenskou cestu – navrhovaným predĺžením Viedenskej cesty a miestnou cestou Klokočova, ktorá vedie smerom na Tyršovo nábrežie. Koniec stavebných úprav bude v križovatke s Krasovského za nadjazdom na estakádu – Jantárovou cestou. Križovatka s navrhovanou okružnou cestou a Jantárovou cestou sa upraví pomocou vyvýšených prahov do výškovej úrovne chodníka a bude slúžiť ako pešia zóna (s regulovaným a pomocou dopravného značenia obmedzeným vjazdom pre motorové vozidlá);

SO 05 Pešie chodníky a nástupné plochy; SO 05.1 Pešie komunikácie neverejné; SO 05.2 Pešie komunikácie verejné; SO 05.3 Cyklistické trasy

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. 5199; 5203/2,10; s navrhovaným zámerom vrátane dopravného riešenia (v zmysle predloženej situácie) k.ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t.j. 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 požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
 - **rozvojové územie kód C;** (severná časť pozemku reg. „C“ KN parc.č. 5199 a južná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5203/2);
 - **rozvojové územie kód K;** (prevažujúca časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 5203/10 a 5199);
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela. (južná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5199, súčasne aj časť tohto pozemku v jeho severnej časti, južná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5203/10 a severná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5203/2);

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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 **C a K**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	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) = $KZ \times$ 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 navrhované funkcie administratívy, ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu a zariadenia na vykonávanie obradov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Prípustné je umiestňovať aj navrhovanú vstavanú občiansku vybavenosť ako integrované zariadenie (navrhnuté v štyroch nadzemných bytových častiach objektu). Navrhované bývanie sa radí medzi funkciu prístupnú v obmedzenom rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažným plôch funkčnej plochy;

podiel funkcií vo funkčnej ploche 201, kód K:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	69 844,32 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	20 280,72 m²	29,04%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	49 563,60 m²	70,96%	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 70,96 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** vo funkčnej ploche 201, kód K (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		návrh	
- výmera záujmového územia:	23 305,00 m²		
- zastavaná plocha:	6 824,00 m²	IZP = 0,293	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	69 844,32 m²	IPP = 2,997	IPP_{max.} = 3,0
- započítateľná zeleň:	6 973,46 m²	KZ = 0,299	KZ_{min.} = 0,20

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

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** vo funkčnej ploche 201, kód C (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		návrh	
- výmera záujmového územia:	236,46 m²		
- započítateľná zeleň:	93,00 m²	KZ = 0,393	KZ_{min.} = 0,15

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

- **z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania:** investičný zamer GREEN PARK je situovaný na exponovanom mieste – na nábřeží Dunaja v kontakte s Mestskou pamiatkovou rezerváciou a národnými kultúrnymi pamiatkami Sad Janka Kráľa a Divadlom Aréna na Petržalskej strane. Dobre vnímateľná nábřežná lokalita s výborným napojením na MHD,

v priamom kontakte s jedným najstarších bratislavských parkov. Navrhovaný zámer svojim predpokladaným vizuálnym a navrhnutým hmotovo-priestorovým pôsobením v rámci celomestského obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovíšť najvýznamnejších vyhlídkových bodov ako aj zobrazenia lokálnych kompozičných vzťahov formou vizualizácií a uličných pohľadov je situovaný v území s potenciálom pre tvorbu modernej siluety mesta v symbióze s jestvujúcimi hodnotami charakteristického obrazu mesta. Navrhovanú stavbu je možné konštatovať ako prípustnú v danom území.

- **z hľadiska dopravného vybavenia** PD rešpektuje platný ÚPN, ako aj ÚPN-Z CMC. V grafickej časti PD je preukázané aj uvažované výhľadové pokračovanie Viedenskej cesty popod existujúcu estakádu.

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:	GREEN PARK
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	5199, 5203/10, 5203/2, 5105/37, 5105/276, 2105/300, 5105/435, 5105/557, 5105/568, 5105/569, 5105/570, 5105/571, 5136/5, 5192/5, 5195, 5201/8, 5201/9, 5202/2, 5202/11, 5203/1, 5203/5, 5203/47, 5203/48, 5842/1, 5845, 5846, 5849, 6034, 6039, 6053,
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Krasovského ulica, Viedenská cesta

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 nadzemné časti SO 02.4 - SO 02.7 považujeme navrhované výšky atiky za maximálne (viď prílohu záväzného stanoviska „Rez A-A“) v nadväznosti na koruny stromov v Sade J. Kráľa. Koruny stromov je potrebné rešpektovať ako prírodnú dominantu parku a jeho okolia;
- vzhľadom na exponovanosť a význam územia na streche SO 02.3, žiadame neumiestňovať nad strešnou konštrukciou žiadne zariadenia, ktoré budú vnímateľné a budú presahovať max. výšku výťahových šácht 224,625 m n.m. Bpv;
- kladne hodnotíme „SO 03 – Investície verejných priestorov“ – nachádzajúcich sa pod telesom estakády, ktorej cieľom je revitalizácia verejných priestorov na pozemkoch hlavného mesta (mimo bilancované územie), nadväzujúcich na plánovanú výstavbu. Cieľom je zlepšenie kvality exteriérových pobytových priestorov slúžiacich pre širšiu verejnosť ako aj budúcich obyvateľov územia, zároveň ide o veľmi vhodné prepojenie s plánovanou zónou Nového lida. Hlavné mesto navrhovanú revitalizáciu plôch víta, vnímame ju najmä ako

prevádzkovú súčasť novej štvrte GREEN PARK a zároveň ako prepojenie s územím na východ od Starého mostu, túto časť zámeru odporúčame koordinovať a ďalej rozvíjať v spolupráci so sekciou verejných priestorov Mestského inštitútu Bratislavy (MIB). Nakoľko navrhovaný stavebný objekt nie je vyvolanou investíciou, ale výsledkom urbanistického riešenia predloženého IZ vo výnimočnej polohe, v ktorej sa riešené územie nachádza, jeho súčasťou by mali byť pre lokalitu atraktívne, upravené a kvalitné verejné priestory. Stavebný objekt je potrebné riešiť samostatným projektom a pri tvorbe verejných priestorov je potrebné postupovať podľa manuálov MIB;

- v rámci sadových úprav v ďalšom stupni PD požadujeme zachovať, resp. revitalizovať líniu stromových porastov pozdĺž komunikácie Krasovského;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe GREEN PARK** sú stavebné objekty a ich podobjekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:

SO 04 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy

SO 04.1 Okružná komunikácia – f.t. C3, kat. MO 8,5/30

SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty – f.t. C3, kat. 8,0/40

SO 04.3 Úprava komunikácie Krasovského ulica – f.t. C2, kat. 8,5/30

SO 05 Pešie chodníky a nástupné plochy

SO 05.1 Pešie komunikácie neverejné

SO 05.2 Pešie komunikácie verejné

SO 05.3 Cyklistické trasy

- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe GREEN PARK je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnym cestám (vrátane chodníkov a zastávok MHD), a to konkrétne miestna cesta III. triedy, *SO-04.1 Okružná komunikácia, f.t. C3, kat. MO 8,5/30*, miestna cesta III. triedy *SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty, f.t. C3, kat. 8,0/40* a tiež miestna cesta II. triedy *SO 04.3. Úprava komunikácie Krasovského ulica, f.t. C2 8,5/30* vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe GREEN PARK, **s hlavným mestom;**

- navrhované cyklotrasy (SO 05.3) požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;

- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe GREEN PARK je podmienené:
 - realizáciou všetkých podmieňujúcich investícií definovaných v bode 1. – t. j.:
 - SO 04 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy**
 - SO 04.1 Okružná komunikácia – f.t. C3, kat. MO 8,5/30
 - SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty – f.t. C3, kat. 8,0/40
 - SO 04.3 Úprava komunikácie Krasovského ulica – f.t. C2, kat. 8,5/30
 - SO 05 Pešie chodníky a nástupné plochy**
 - SO 05.1 Pešie komunikácie neverejné
 - SO 05.2 Pešie komunikácie verejné
 - SO 05.3 Cyklistické trasy
 - zaradením miestnych ciest II. a III. triedy - do siete miestnych ciest hl. mesta – t. j.: miestna cesta III. triedy, *SO-04.1 Okružná komunikácia, f.t. C3, kat. MO 8,5/30*; miestna cesta III. triedy *SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty, f.t. C3, kat. 8,0/40*; miestna cesta II. triedy *SO 04.3. Úprava komunikácie Krasovského ulica, f.t. C2 8,5/30*;

- *v ďalšom stupni projektovej dokumentácie - t.j. v dokumentácii pre stavebné povolenie (DSP) žiadame za **hromadnú dopravu doriešiť nasledovne:***

- zastávky požadujeme riešiť 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 nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy;
- zastávky požadujeme riešiť s dĺžkou nástupnej hrany 20 metrov;

- zastávku umiestnenú pri športových ihriskách na okružnej komunikácii je potrebné smerovo oddeliť tak, aby nebolo umožnené obehovanie vozidla stojaceho v zastávke;
- po spresnení výškového zamerania riešiť v maximálnej možnej miere napriamenie chodníka, a teda skrátenie pešej trasy od autobusovej zastávky pri športových ihriskách v smere k električkovej zastávke;
- **Upozorňujeme**, že kategórie miestnych komunikácií je potrebné v rámci územného rozhodnutia stavby GREEN PARK zadefinovať v zmysle cestného zákona;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- upozorňujeme, že vsakovacie objekty musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice cudzích pozemkov;

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, 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 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, Situácia s rozvinutými pohľadmi, Situácia na úrovni 1.NP, Pohľad Západný, Rez A-A, Rez B-B, Rez C-C

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia s rozvinutými pohľadmi, Situácia na úrovni 1.NP, Pohľad Západný, Rez A-A, Rez B-B, Rez C-C

Okresný úrad Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia s rozvinutými pohľadmi, Situácia na úrovni 1.NP, Pohľad Západný, Rez A-A, Rez B-B, Rez C-C

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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