

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T. plus, s.r.o.Kopčianska 15
811 08 BratislavaVáš list
zo dňa 30.06.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 42839/2024-
99212**Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 904 585 629**V Bratislave
19.02.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	PŽS A, s.r.o., Čulenova 5, 811 09 Bratislava Projekt Železná Studienka, s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava, zastúpení spol. K.T. plus, s.r.o.
investičný zámer:	„Polyfunkčný komplex Železná Studienka“, pozemky reg. C-KN parc. č. 19779/30, 19779/49, 19779/48, 19779/1, 19779/47, 19779/31, 19779/3 a 19779/64, k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	30.06.2023; doplnenie podania zo dňa 22.01.2024 a 19.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SADOVSKY & ARCHITECTS, s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Oliver Sadovský, autorizovaný architekt 1671 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06.2023 – REVÍZIA 01/2024

K investičnému zámeru: „Polyfunkčný komplex Železná studienka“, ul. Cesta na Červený most a ul. K železnej studienke, vydalo hlavné mesto SR Bratislava „Stanovisko k investičnému zámeru“, pod č. MAGS OUIIC 41968/2023 – 42693 zo dňa 08.02.2023. Podkladom stanoviska k investičnému zámeru bola štúdia vypracovaná Ing. arch. Oliverom Sadovským, s dátumom spracovania 08.2022, ku ktorej hlavné mesto uplatnilo požiadavky/pripomienky pre ďalší stupeň projektového riešenia.

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši:

transformáciu územia bývalého priemyselného areálu na pozemkoch s nebytovými budovami, určenými na odstránenie v území vymedzenom ulicami Cesta na Červený most a K Železnej studienke, v k.ú. Staré Mesto, na polyfunkčný komplex s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti (rôzneho druhu), bývania so zázemím a verejnými priestormi so zeleňou. Polyfunkčný komplex (ďalej len „PFK“) pozostáva z 2 funkčných celkov tvorených novostavbou ubytovacieho zariadenia - hotela (nebytová budova) a bytového domu, doplneného o verejné a komunitné priestory a dopravné vybavenie. Vzájomné osadenie stavieb vytvára vnútroblok s parkovou úpravou.

Objekty majú členitý pôdorys a navrhujú sa s maximálnou podlažnosťou 2PP/8NP, pričom v prípade oboch stavieb od úrovne 6.NP dochádza k postupnému korigovaniu plochy

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

jednotlivých nadzemných podlaží. Z hľadiska navrhovaných kapacít sa v ubytovacom zariadení (hotel) navrhuje celkovo 293 ubytovacích jednotiek; v bytovom dome sa navrhuje 57 bytov.

Hlavný vstup do hotela je z komunikácie Cesta na Červený most; do bytového domu z komunikácie K Železnej studienke.

Hotel pôdorysnej stopy nepravidelného tvaru písmena U bude ohraničený ulicami K Železnej studienke, Cesta na Červený most a verejnou účelovou (areálovou) komunikáciou pri ŠFRB.

Na 1.PP – 2.PP sa navrhuje parkovanie v celkovom počte 338 PM, technické zázemie (kotolňa, strojovňa SHZ, ...), skladové priestory, odpadové hospodárstvo ako aj parkovanie bicyklov klientov hotelového komplexu; na 1.NP ($\pm 0,000 = 174,20$ m n.m. Bpv) sa navrhujú: vstupné lobby, obchodné prevádzky, stravovacie zariadenie so zázemím a ubytovacie jednotky s predzáhradkami; od 2.NP – 8.NP sú riešené ubytovacie bunky/jednotky, pričom na 6.NP a 7.NP sú tieto doplnené aj o spoločenské priestory na streche objektu (strešná záhrada), pričom nad strešnou záhradou sa navrhuje pergola. Prestrešenie hotela bude riešené plochými strechami s hornou hranou atiky na výškovej úrovni: 191,400 m n.m. Bpv (5.NP); 194,500 m n.m. Bpv (6.NP); 198,00 m n.m. Bpv (7.NP) a 200,700 m n.m. Bpv (8.NP).

Bytový dom sa navrhuje nepravidelného pôdorysného tvaru písmena L; v nadzemnej časti bude vizuálne členený na 3 navzájom bytové sekcie s maximálnou podlažnosťou 8NP, pričom od 6.NP plocha podlaží postupne ustupuje. V rámci záujmového územia bude ohraničený ulicami K Železnej studienke a verejnou účelovou areálovou komunikáciou pri bytovom dome BD Studnička. Na 1.PP – 2.PP sa navrhuje parkovanie v celkovom počte 107PM, technické miestnosti (kotolňa, strojovňa VZT, ...), skladové priestory, odpadové hospodárstvo, ako aj parkovanie bicyklov obyvateľov bytového domu; na 1.NP ($\pm 0,000 = 174,20$ m n.m. Bpv) sa navrhujú: vstupné lobby do jednotlivých sekcií, obchodný priestor (sekcia A) a byty s predzáhradkami; na 2.NP - 5.NP (typické podlažia) a 6.NP - 8.NP (postupne ustupujúce) sa navrhujú byty. Súčasťou bytov sú aj exteriérové pobytové plochy (balkóny, loggie, terasy). Prestrešenie je riešené plochými strechami na výškových úrovniach (v m n.m. Bpv): 190,200 m n.m. Bpv 5.NP); 193,300 m n.m. Bpv (6.NP); 196,900 m n.m. Bpv (7.NP) a 200,00 m n.m. Bpv (8.NP).

Hotel a bytový dom sú z hľadiska stavebnotechnického, dispozičného a prevádzkového riešené ako 2 samostatné stavby, ktoré svojím umiestnením vytvárajú vnútroblok s plochami zelene a mobiliárom pre budúcich pasantov hotela a užívateľov bytových jednotiek.

Súčasťou návrhu je aj pripojenie stavieb novými areálovými rozvodmi a prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN na technickú infraštruktúru v komunikáciách K Železnej studienke a Cesta na Červený most; zároveň sa pre bytový dom a hotel navrhujú studne úžitkovej vody pre následné polievanie navrhovaných plôch zelene.

Ďalej sú súčasťou návrhu aj úprava distribučných rozvodov VN a NN, zrušenie TS 0263-00, realizácia novej vstavanej TS v hoteli, areálové osvetlenie, úprava verejného osvetlenia – komunikácie Železná studienka a Cesta na Červený most; prípojka NN – BUS; realizácia mechanickej ochrany káblov (VN, NN, VO), preložka stĺpu trakčného vedenia (v obratisku Červený most, ktorý je v kolízii s plánovaným rozšírením komunikácie K Železnej studienke), koridor optických sietí,... Súčasťou návrhu sú aj terénne úpravy, oporné múry, spevnené plochy, mobiliár s prvkami malej architektúry.

Stavebné objekty

E1 Hlavné stavebné objekty

SO.A.101 Hotelový komplex

SO.B.101 Bytový dom

E2 Vonkajšie stavebné objekty

E2.1 SO 200 DOP (DOPRAVA)

- SO.A.201 Úprava existujúceho chodníka popri komunikácii Cesta na Červený most
- SO.A.202 Chodník popri komunikácii K železnej studienke
- SO.A.203 Vjazd do SO.A.101 - Hotelový komplex
- SO.A.204 Úprava existujúcej verejnej účelovej (areálovej) komunikácie
- SO.A.205 Úprava existujúceho chodníka popri verejnej účelovej (areálovej) komunikácii
- SO.A.206 Odstavná plocha
- SO.207 Vnútroareálové chodníky a spevnené plochy
- SO.A.208 Rozšírenie existujúcej komunikácie K Železnej Studienke
- SO.B.201 Vjazd do SO.B.101 - Bytový dom

E2.2 SO250 KRA (Krajinná a parková architektúra)

- SO.251 Terénne modulácie, oporné múry, exteriérové schodiská a ČTU
- SO.252 Vegetačné úpravy
- SO.253 Mobiliár a prvky drobnej architektúry
- SO.254 Rozvody závlah

E2.300 VVD (Vonkajší vodovod)

- SO.A.301 Vodovodná prípojka
- SO.A.302 Studňa úžitkovej vody
- SO.B.302 Vodovodná prípojka
- SO.B.302 Studňa úžitkovej vody

E2.4. SO 400 VKS, VKD (Vonkajšia kanalizácia splašková a dažďová)

- SO.A.401 Prípojky splaškovej kanalizácie v komunikácii K železnej studienke a v komunikácii Cesta na Červený most
- SO.A.402 Areálová splašková kanalizácia
- SO.A.403 Lapač tukov
- SO.A.404 Dažďová kanalizácia a vsaky
- SO.A.405 Úprava napojenia vpustov vo verejnej účelovej (areálovej) komunikácie
- SO.B.401 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO.B.402 Dažďová kanalizácia a vsaky

E2.5. SO 500 PLE (Plynofikácia]

- SO.A.501 Pripojovací plynovod - napojenie na exist. prípojku, úprava exist. prípojky
- SO.B.501 Pripojovací plynovod

E2.6. SO 600 ELE (Vonkajšie IO silnoprúdových elektroinštalácií]

- SO.A.601.1 Úprava distribučných rozvodov VN - Zrušenie distribučnej trafostanice TS 0263-000
- SO.A.601.2 Úprava distribučných rozvodov VN - Nová distribučná stanica TS1
- SO.A.602 Úprava distribučných rozvodov VN - Pripojenie objektu TS1 z linky VN476
- SO.A.603.1 Úprava distribučných rozvodov NN - rozvod 0,4kV pre objekt SO.A.101
- SO.A.603.2 Úprava distribučných rozvodov NN - prípojka NN pre objekt SO.A.101
- SO.A.603.3 Úprava distribučných rozvodov NN - dočasné napojenie rozvodu NN pri kruhovom objazde
- SO.A.604 Areálová rozvody NN pre objekt SO.A.101
- SO.A.605.1 Areálová osvetlenie verejnej účelovej (areálovej) komunikácie
- SO.A.605.2 Areálová osvetlenie pre objekt SO.A.101
- SO.A.607 Úprava verejného osvetlenia-komunikácia Železná studienka a Cesta na Červený most
- SO.A.608 Prípojka NN pre zástavku MHD
- SO.A.609.1 Mechanická ochrana existujúcich káblov VN

- SO.A.609.2 Mechanická ochrana existujúcich káblov NN
- SO.A.609.3 Mechanická ochrana existujúcich káblov VO
- SO.B.603.1 Úprava distribučných rozvodov NN - rozvod 0,4kV pre objekt SO.B.101
- SO.B.603.2 Úprava distribučných rozvodov NN – prípojka NN pre objekt SO.B.101I
- SO.B.604 Areálová rozvody NN pre objekt SO.B.101
- SO.B.605 Areálová osvetlenie pre objekt SO.B.101
- SO.B.609.1 Mechanická ochrana existujúcich káblov VN
- SO.B.609.2 Mechanická ochrana existujúcich káblov NN
- SO.A.610 Preložka stípu trakčného vedenia

- E2.7 SO 700 SLP - Vonkajšie IO slaboprúdových elektroinštalácií
- SO.A.701.1 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (TCOM)
 - SO.A.701.2 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (SWAN)
 - SO.A.701.3 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (VNET)
 - SO.A.701.4 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (UPC)
 - SO.A.702 Mechanická ochrana existujúcich káblov SLP
 - SO.B.701.1 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (TCOM)
 - SO.B.701.2 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (SWAN)
 - SO.B.701.3 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (VNET)
 - SO.B.701.4 Vonkajšie slaboprúdové rozvody-Koridor sietí pre SLP (UPC)
 - SO.B.702 Mechanická ochrana existujúcich káblov SLP

E3 Príprava územia

- SO.A.901 Príprava územia (Búracie práce a preložky iných existujúcich sietí)
- SO.A.902 Zariadenie staveniska
- SO.A.903 HTU - hrubé terénne úpravy
- SO.A.904 Čerpanie podzemnej vody v stavebnej jame
- SO.A.905 Dočasná NN prípojka pre stavenisko
- SO.B.901 Príprava územia (Búracie práce a preložky iných existujúcich sietí)
- SO.B.902 Zariadenie staveniska
- SO.B.903 HTU - hrubé terénne úpravy
- SO.B.904 Čerpanie podzemnej vody v stavebnej jame

F PS Prevádzkové súbory

- PS.A.01 Kotolňa - Hotelový komplex
- PS.A.02 Elektromobilita - nabíjacie stanice
- PS. A.03 FTVE - fotovoltaický systém
- PS.A.04 Motorgenerátor - náhradný zdroj pre objekt SO.A.101
- PS.A.05 Technológia zásobovania teplom a chladom
- PS.A.06 Vstavaná distribučná trafostanica TS-0263-000
- PS.A.07 ORL pre podzemnú garáž Hotelového komplexu
- PS.B.01 Kotolňa - Bytový dom
- PS.B.02 Elektromobilita - nabíjacie stanice
- PS.B.03 FTVE - fotovoltaický systém
- PS.B.04 Motorgenerátor - náhradný zdroj pre objekt SO.B.101
- PS.B.05 Technológia zásobovania teplom a chladom

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

- výmera záujmového územia:	11 205,00 m²
- výmera územia pre bilancie intenzity využitia územia:	10 687,00 m²
- zastavaná plocha:	4 016,80 m²
z toho A-HOTELOVÝ KOMPLEX	2 862,60 m²

B – BYTOVÝ DOM	1 087,30 m²
C – EXIST. STAVBA SOCIÁL.ZARIAD.	66,90 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	25 635,20 m²
z toho A-HOTELOVÝ KOMPLEX	18 327,50 m²
B – BYTOVÝ DOM	7 256,40 m²
C – EXIST. STAVBA SOCIÁL.ZARIAD.	51,30 m²
- zeleň:	1991,10 m²
z toho na rastlom teréne:	1 516,00 m²
nad podzemnými konštrukciami*	475,10 m²
- počet bytov v bytovom dome:	57
- počet ubytovacích buniek v hotelovom komplexe:	293
- počet podlaží PP/NP:	2/5-8
- počet parkovacích miest:	447
- počet cyklistických parkovacích miest:	280
- podiel funkcií OV/bývanie z nadzemných podlažných plôch vo FP 201:	70,32/29,68 %
- celková podlažná plocha NP stavieb vo FP 201** :	48 803 m²
z toho funkcia bývania:	14 485 m²
funkcia OV:	34 318 m²
- intenzita využitia územia: IZP = 0,376, IPP = 2,399, KZ = 0,186	

* zeleň: hr.substrátu nad 0,50 na ploche 1583,70 m² – koeficient zápočtu 0,30

** pri overovaní podielu funkcií OV/bývanie vo FP 201 boli zohľadnené stavby: PFK Železná studienka (navrhovaný) , BD Studnička, ŠFRB, CTVI SR

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia (rámcový popis):

každá stavba má navrhovaný svoj samostatný vjazd do podzemnej garáže z areálovej obslužnej cesty, ktorá sa pripája na existujúce miestne cesty (Cesta na Červený most, K Železnej studienke). Statická doprava je riešená na pozemkoch investora v celkovom počte 447 parkovacím miest (PM) z toho 445 PM v podzemných podlažiach navrhovaných stavieb a 2 PM na teréne; 18 PM bude určených pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu. Projektová dokumentácia rieši aj rozšírenie existujúcej komunikácie K Železnej studienke.

Súčasťou návrhu je aj:

- úprava chodníka popri komunikácii Cesta na Červený most v úseku od stykovej križovatky Cesty na Červený most s účelovou komunikáciou po rameno okružnej križovatky ulice K Železnej studienke. Chodník je situovaný v pridruženom dopravnom priestore a je široký 2-4m;
- nový chodník o šírke 2,5 m popri komunikácii K Železnej studienke bude situovaný v pridruženom dopravnom priestore ulici K Železnej studienke (dvojpruhová obojsmerná) a bude pokračovaním chodníka vedeného popri Ceste na Červený most;
- rozšírenie existujúcej verejnej účelovej (areálovej) komunikácie, ktorá začína v priestore križovatky Lamačská cesta - Cestou na Červený most a pokračuje ako dvojpruhová obojsmerná. V rámci zachovania šikmého parkovania a zlepšenie geometrie komunikácie bude účelová komunikácia rozšírená;
- bezbariérová úprava existujúceho chodníka na začiatku napojeného na chodník Cesta na Červený most a na konci napojený na vnútroareálové chodníky;
- vytvorenie 2 pozdĺžnych PM v samostatnom zálive v mieste začiatku verejnej areálovej účelovej komunikácie pri križovatke s cestou na Červený most;
- vnútroareálové chodníky a spevnené plochy – budovy budú medzi sebou prepojené vnútroareálovými chodníkmi pre peších o š. 2,0 – 3,5 m a následne na hlavné chodníky vedené popri komunikáciách. Chodníky majú šírku 2,0 – 3,5m. Vo vnútrobloku sú doplnené prvkami drobnej architektúry a mobiliárom. Chodníky budú bezbariérovo upravené pre osoby z obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- rozšírenie existujúcej komunikácie K Železnej studienke, ktorá nadväzuje na kruhový objazd križovatky Cesty na Červený most a Cesta na Červený most a je dvojpruhová

obojsmerná sa v rámci zlepšenia geometrie komunikácie a doplnenia cyklotrasy navrhuje rozšíriť;

- úprava existujúceho chodníka vedeného v pridruženom dopravnom priestore chodník šírky 2m. Chodník bude bezbariérový upravený pre osoby z obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Na začiatku bude napojený na chodník na Ceste na Červený most a na konci sa bude napájať na vnútroareálové chodníky.

Súčasťou predloženého návrhu je aj Dopravno–kapacitné posúdenie – „Polyfunkčný komplex Železná studnička“ (ďalej len „PKZS“), s funkciou bývanie, služby hotelového ubytovania a čiastočne občianska vybavenosť (spracovateľ: DI CONSULT, s. r. o., august 2022). Účelom dopravno–kapacitného posúdenia (ďalej len „DKP“) bolo vyhodnotenie vplyvov navrhovanej stavby na kvalitu dopravnej situácie na dotknutej komunikačnej sieti a overenie jej funkčnosti, prípadne zistenie nedostatkov na cestnej sieti pre rok 2027 (plánovaný rok uvedenia investície do prevádzky) a pre výhľad - rok 2045.

Z predloženého DKP konštatujeme:

- dopravné pripojenie je na nadradenú cestnú sieť navrhnuté v dvoch bodoch: na cestu na Červený most a Suchomlynsku ul.
- statická doprava je uvažovaná v počte 465 PM
- dynamická doprava generovaná zámerom PKZS: ranná špičková hodina v čase medzi 7:30 8:30 predpokladá spolu cca 193 jász (148 odjazdov, 45 prízjazdov), popoludňajšia špičková hodina v čase 16:30 - 17:30 generuje spolu cca 212 jász (55 odjazdov, 156 prízjazdov)
- okrem Základnej dopravy a novej dopravy generovanej PKZS, je započítané prízťaženie od zámerov Polyfunkčný areál Lamačská, Bytový dom Studnička a Čerešne (etapy 2-5)

Zhodnotenie výsledkov DKP pre posudzované križovatky – rok 2027:

- Križovatka Lamačská – cesta na Červený most je uvažovaná v súčasnom stavebno-technickom usporiadaní. Pri predpokladanom smerovom zaťažení križovatky je navrhnutá optimalizácia riadenia s odlišnými signálnymi plánmi v špičkových hodinách, ktoré sú v koordinácii o susednými riadenými križovatkami. Križovatka vyhovuje.
- Križovatka Cesta na Červený most – Suchomlynská je MOK, dôležitá pre zdrojovú aj cieľovú dopravu generovanú zámerom PKZS. Zaťaženie križovatky a jej vstupov sú prijateľné a možno predpokladať vcelku plynulú premávku. Križovatka kapacitne vyhovuje.
- Križovatka Limbová – Lamačská – Mlynská dolina je uvažovaná v súčasnom usporiadaní. Už v súčasnosti dochádza k zdržaniam na všetkých ramenách križovatky. Výsledky DKP preukazujú na vstupe Limbová občasné preplnenie radiaceho priestoru až po susednú neriadenú križovátku Limbová – Suchomlynská. Vzhľadom na prízťaženie križovatky novou dopravou od PKZS je navrhnuté optimalizovanie signálnych plánov. Vplyvom tohto opatrenia sa dopravná situácia oproti súčasnosti prakticky nezmení.
- Križovatka Limbová – Suchomlynská je uvažovaná v súčasnom usporiadaní. V špičkových hodinách ojedinele dochádza k zdržaniam na vedľajších smeroch z dôvodu krátkodobých vzdutí dopravného prúdu na vstupe Limbová od križovatky s Lamačskou ul. Tento jav je možné pozorovať už v súčasnom stave. Kapacita križovatky je dostatočná vo vzťahu k jej dopravnému zaťaženiu, problémom ostáva krátky medzikrižovatkový úsek.

Vo výhľade pre **rok 2045** je uvažované s doplnením základného komunikačného systému o položky: Diaľnica D4 (Rača - Stupava juh), Vonkajší polokruh (Bojnická - c. 1/2) a Severná tangenta. Z výsledkov zaťaženia cestnej siete (makromodel v programe Visum) bolo zhodnotené, že pri predpokladanom výhľadovom zaťažení cestnej siete sa zaťaženie Lamačskej cesty nezmení, dokonca je možné očakávať jeho mierny pokles, vzhľadom na predpoklad dobudovania dopravných okruhov mesta, ktoré na seba prevezmú časť prepravných vzťahov v smeroch západ - východ, resp. opačne a tak odľahčia časť dopravy z Lamačskej radiály.

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 stavieb 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 reg. C-KN parc. č. 19779/30, 19779/49, 19779/48, 19779/1, 19779/47, 19779/31, 19779/3 a 19779/64, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie**, kód reg. I.

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.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. I**

Tab.1 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre centrum mesta – mestská časť Staré Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,60	0,10
				zástavba mestského typu (komplexy)	0,48	0,10
					0,40	0,15
				zástavba mestského typu	0,34	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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. ÚPN vo funkčnej ploche 201 zaradil medzi *prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia územia* bývanie, a to v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby vo funkčnej ploche. Pomer funkcie OV/bývanie po realizácii polyfunkčného komplexu Železná studienka z celkových nadzemných podlažných plôch v ploche 201 rešpektuje v ÚPN stanovený podiel 70 % : 30 %. Bytový dom z hľadiska funkcie (bývanie) a typologického druhu stavby, vo väzbe na dosahovaný podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche 201 je v súlade s ÚPN. Z hľadiska funkcie a typologického druhu zástavby je nebytová budova ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu (hotel) a bytový dom v súlade s ÚPN;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	48 803 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	14 485 m²	29,68 %	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	34 318 m²	70,32 %	min. 70%

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	10 687,00 m²		
- zastavaná plocha (celková):	4 016,80 m²	IZP = 0,376	IZP_{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP celková):	25 635,20 m²	IPP = 2,399	IPP_{max.} = 2,4
- započítateľná zeleň:	1 991,10 m²	KZ = 0,186	KZ_{min.} = 0,15

- navrhovaná novostavba polyfunkčného komplexu Železná studienka **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **rozvojové územie**, regulačný kód **I**, určené pre priestorové usporiadanie: zástavba mestského typu (komplexy).

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- stanovisko k dopravno-kapacitnému posúdeniu (ďalej len „DKP“):
- postup spracovania DKP je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Posúdenie je spracované pomocou programov Visum a Vissim;
- na základe výsledkov DKP spracovaných pre rok 2027 možno konštatovať, že pre posudzovaný zámer PKZS nevyplývajú žiadne stavebné a organizačné opatrenia na nadradenej cestnej sieti. Pre zlepšenie dopravnej situácie po priradení novou generovanou dopravou je navrhnutá optimalizácia signálnych plánov v posudzovaných svetelne riadených križovatkách s cieľom získania potrebnej kapacity v jednotlivých smeroch a prijateľnej kvality dopravných prúdov;
- DKP spracované pre výhľad (r. 2045) predpokladá rozvoj cestnej siete v zmysle ÚPN BA. Zhodnotenie križovatiek (DKP preukázané v tabuľkovej forme) Lamačská – Cesta na Červený most a Lamačská - Mlynská dolina je v kvalite podobnej scenáru pre rok 2027;
- DKP a jeho vyhodnotenie akceptujeme (pozn. V DUR je navrhnutý nižší počet parkovacích miest ako v DKP (prípadná rezerva)).

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

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný komplex Železná Studienka“
na pozemky reg. „C“ parc. č.:	19779/30, 19779/49, 19779/48, 19779/1, 19779/47, 19779/31, 19779/3 a 19779/64,
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Železná studienka; Cesta na Červený most

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:

- z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia navrhovaný zámer dosahuje hraničné hodnoty IPP. V nadväznosti na uvedené nebude možné realizovať plné prestrešenia/prestropenia navrhovaných strešných pobytových priestorov (strešná záhrada; strešná oáza);
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme:
 - dotvoriť priestory zastávky MHD – ponechať dostatočný rozptylový priestor v zmysle manuálu MIB (Princípy a štandardy zastávok);
 - v rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach vyčleniť priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov - ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
 - pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- garáže z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklodopravu;
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- hlavné mesto SR Bratislava 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 „Polyfunkčný komplex Železná studienka“ **súhlasí s podmienkami**:
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Polyfunkčný komplex Železná Studienka“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO. A.202 Chodník popri komunikácii K Železnej studienke
 - SO. A.208 Rozšírenie existujúcej komunikácie k Železnej studienke

- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Polyfunkčný komplex Železná Studienka“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným stavebným objektom (**podmieňujúca investícia**) vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Polyfunkčný komplex Železná Studienka“, **s hlavným mestom**;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Polyfunkčný komplex Železná Studienka“ je podmienené: realizáciou podmieňujúcej investície;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

s navrhovaným riešením vodného hospodárstva súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;
- pri návrhu inžinierskych sietí a vzrastlej zelene požadujeme dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí;

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- 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 zadržiavacej 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;

UPOZORNENIE:

Na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky obstaráva mestská časť Bratislava – Staré Mesto Územný plán zóny Brnianska – Patrónka.

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: Celková situácia (06/2026 – Revízia 01/2024); Koordinačná situácia (06/2023-Revízia 01/2024); Situácia – dopravné napojenie stavby (06/2023-Revízia 01/2024); Rezopohľad A-A ; Rezopohľad B-B; 4 x Pohľady;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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