



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**K.T.Plus, s.r.o.**  
Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **15.12.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 45417/2024-  
328548/Gal**

V Bratislave  
**04.07.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Dúbravka Development s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení spoločnosťou K.T. Plus, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný súbor Medze-Juh I.</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>reg. „C“ KN parc. č. 2406/63, 2406/74, 2406/76, 2406/78, 2406/80, 2406/82, 2406/233, 2406/234, 2411/28, 2411/50, 2411/56, 2411/72, k.ú., Dúbravka, Bratislava</b>
miesto stavby:	<b>M. Schneidera-Trnavského</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>15.12.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Auxt, autorizovaný architekt 2028AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2023</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.**

K investičnému zámeru: „**Polyfunkčný súbor - Medze**“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2405/14, 2405/8, 2406/177, 2406/183, 2406/193, 2406/194, 2406/195, 2406/196, 2406/197, 2406/233, 2406/234, 2406/31, 2406/32, 2406/33, 2406/34, 2406/346, 2406/35, 2406/36, 2406/37, 2406/38, 2406/39, 2406/396, 2406/404, 2406/41, 2406/411, 2406/419, 2406/42, 2406/424, 2406/427, 2406/43, 2406/432, 2406/433, 2406/438, 2406/44, 2406/440, 2406/446, 2406/447, 2406/448, 2406/449, 2406/45, 2406/450, 2406/46, 2406/47, 2406/48, 2406/49, 2406/50, 2406/51, 2406/52, 2406/62, 2406/63, 2406/64, 2406/65, 2406/66, 2406/67, 2406/68, 2406/69, 2406/70, 2406/71, 2406/72, 2406/74,

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

2406/76, 2406/77, 2406/78, 2406/79, 2406/80, 2406/81, 2406/82, 2406/83, 2406/84, 2406/85, 2406/86, 2406/88, 2406/89, 2406/90, 2411/12, 2411/15, 2411/16, 2411/17, 2411/18, 2411/21, 2411/22, 2411/28, 2411/29, 2411/30, 2411/31, 2411/50, 2411/56, 2411/57, 2411/58, 2411/59, 2411/60, 2411/62, 2411/70, 2411/74, 2411/75, 2411/76, 2411/77, 2411/78, 2411/79, 2411/80, 2411/81, 2411/82, 2411/84, 2411/85, 2411/86, 2411/87, 2411/88, 2411/90, 2411/92 k.ú. Dúbravka, pozemky reg. „E“ KN parc. č. 3242/2, 3274/100, 3274/300, 3275/100 a 3275/300 k.ú. Dúbravka s IS a dopravným napojením aj na pozemkoch reg. „E“ KN parc. č. 3234/402, 3236/200, 3241/201, 3241/202, 324/1, 3246/200, 3247/200, 3250/200, 3251/200, 3254/200, 3255/1, 3259, 3262/200 a 3263/1 k.ú. Dúbravka, bolo dňa 14.01.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 40006/22-12999. Posudzovaná bola projektová dokumentácia vypracovaná spoločnosťou PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava, v termíne 07/2021.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 14.01.2022.

K severnej časti územia bolo vydané záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 43556/2023-461542 zo dňa 12.09.2023.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** východnú časť južného územia, ktoré bolo predmetom stanoviska k investičnému zámeru.

Územie je z východnej strany vymedzené ul. M. Schneidera-Trnavského. Západnú hranicu pozemku tvorí lesný chodník, z juhu a zo severu pozemky ohraničujú pozemky záhradného charakteru. Na severnej strane z východu na západ je vedené nadzemné vedenie veľmi vysokého napätia. Pozemky sa nachádzajú na svahu s výrazným terénnym prevýšením.

Navrhovaný je polyfunkčný objekt na jednej spoločnej podzemnej podnoži so štyrmi vystupujúcimi nadzemnými blokmi A2 (bytová funkcia), A3 (hotelová funkcia), B8 (bytová funkcia) a B9 (hotelová funkcia). Pod blokmi A2 a A3 je z dôvodu navrhovaného sklonu terénu a navrhovanej konštrukčnej výšky podlaží navrhovaná spoločná podzemná podnož v iba rozsahu 3.PP a 1.PP.

**Funkčné využitie objektu je nasledovné:**

**Spoločná podnož objektu**

3.PP - parkovacia garáž, technologické zázemie objektu, hotelové zázemie (pod blokmi A3 a B9, komunikačné priestory, pivničné kobky (pod blokom A2), nebytový priestor (pod blokom A2)

2.PP (pod blokmi B8 a B9) - parkovacia garáž, pivničné kobky (pod blokom B8), hotelové zázemie (pod blokom B9), komunikačné priestory

1.PP - (pod blokmi B8 a B9) - parkovacia garáž, pivničné kobky (pod blokom B8), hotelové zázemie (pod blokom B9), komunikačné priestory

**Blok A2**

1.PP - 2 x nebytový priestor pre občiansku vybavenosť, komunikačné priestory, technológie

1.NP - 7.NP - 3 x 3-izbová bytová jednotka, 5 x 2-izbová bytová jednotka, 3 x 1-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

8.NP - 10.NP - 4 x 4-izbová bytová jednotka, 2 x 3-izbová bytová jednotka a 1 x 1-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

**Blok A3**

1.PP - garáž, hotelový bar, lobby, spoločenská miestnosť, technológie, komunikačné priestory

1.NP - 15 x hotelová izba, komunikačné priestory

2.NP - 8.NP - 15x hotelová izba, komunikačné priestory

9.NP - 11.NP - 15 x hotelová izba, komunikačné priestory

**Blok B8**

1.NP - 2 x 3-izbová bytová jednotka, 2 x 2-izbová bytová jednotka a 2 x 1,5-izbová bytová jednotka, príslušenstvo BD, technológie, komunikačné priestory

2.NP - 5.NP - 2 x 3-izbová bytová jednotka, 3 x 2-izbová bytová jednotka a 2 x 1,5-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

5.NP - 7.NP - 2 x 5-izbová bytová jednotka, 3 x 2-izbová bytová jednotka, komunikačné priestory

#### **Blok B9**

1.NP - hotelové lobby, hotelový bar, spoločenská miestnosť, hotelové zázemie, technológie, komunikačné priestory

2.NP - 3.NP - 10 x hotelová izba, hotelové zázemie, komunikačné priestory

4.NP - 7.NP - 10 x hotelová izba, hotelové zázemie, komunikačné priestory

Objekt je vo všetkých štyroch blokoch zastrešený plochými strechami s výškou atiky nad posledným podlažím bloku + 235,42 m (blok A2), + 238,54 m (blok A3), +227,59 m (blok B8) a + 227,59 m (blok B9).

Výškové osadenie objektu na úrovni 1.PP bloku A2 je  $\pm 0,000 = 197,80$  m n.m. Bpv.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

#### **Primárne inžinierske objekty:**

- SO 003 Zariadenia staveniska a staveniskové prípojky
- SO 004 Zabezpečenie územia, ochrana stavebnej jamy a čerpanie vody
- SO 011.1 Verejná komunikácia - vetva B
- SO 011.2 Verejná komunikácia - vetva B - parkovacie plochy
- SO 012.1 Verejné spevnené plochy a chodníky - vetva B
- SO 013 Cyklotrasa - R41-Karľovská radiála - časť Medze juh
- SO 015 Dažďová kanalizácia – odvodnenie verejnej komunikácie a spevnených plôch
- SO 015.1.1 Dažďová kanalizácia z komunikácie - južná časť
- SO 015.1.2 Dažďová kanalizácia z parkovísk - južná časť
- SO 020 Verejný vodovod
- SO 030 Verejná kanalizácia
- SO 040 Predĺženie VN
- SO 041 Trafostanica TS 3
- SO 041.1 VN rozvod pre TS3
- SO 050 Telekomunikačné prípojky
- SO 060 Verejné osvetlenie
- SO 070 Verejný plynovod
- SO 080 Verejný horúcovod
- SO 081 Verejný rozvod horúcovodu J1

#### **Areálové inžinierske objekty**

- SO 220 Prípojka vodovodu
- SO 221 Areálový rozvod
- SO 230 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 231 Areálová splašková kanalizácia
- SO 232 Prípojka dažďovej kanalizácie
- SO 233 Areálová dažďová kanalizácia
- SO 240.1 Prípojka plynovodu J1
- SO 250 Prípojky NN
- SO 251 Areálový rozvod NN
- SO 252 Areálové osvetlenie
- PS 200 Záložný zdroj – DAG – juh

#### **Stavebný celok**

- SO 501 Bytový dom A2
- SO 502 Hotel A3
- SO 503 Bytový dom B8
- SO 504 Hotel B9
- SO 505 Drobná architektúra
- SO 506 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne
- SO 507 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii
- SO 508 Vjazd do garáže J1
- PS 500 J1 – Odovzdávacia stanica tepla
- PS 501.1 A2 – Odovzdávacia strojovňa tepla
- PS 501.2 A2 – Výťahy

PS 502.1	A3 – Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 502.2	A3 – Výťahy
PS 503.1	B8 – Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 503.2	B8 – Výťah
PS 504.1	B9 – Odovzdávacia strojovňa tepla
PS 504.2	B9 – Výťah

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Hlavný dopravný vstup do územia je riešený zo severu v samostatnej PD: „Zmena Obytný komplex Dúbravka-Krčace – infraštruktúra I. etapa a II. etapa Polyfunkčný súbor MEDZE – SEVER – infraštruktúra“ nadväzuje na autobusové a električkové zastávky v severnej časti východnej hranice pozemku s ul. M. Schneidera-Trnavského. Vstup do riešeného územia je navrhnutý križovatkou v tvare T, ktorá sa rozvetvuje do dvoch hlavných prístupových komunikácií vetva „A“ a vetva „B“. Vetva „B“ sa napája na navrhovanú komunikáciu v samostatnej PD, cesta je vedená po južnom kraji územia a je ukončená na západnej hranici. Vjazd do podzemnej garáže sa nachádza pod objektom A3. Od verejného chodníka vstupujú areálové komunikácie do územia na troch miestach. Naprieč územím medzi budovami je navrhovaný prepájajúci ťah zo severu na juh, napojený na výhľadové chodníky k ďalším etapám projektu Medze. Hlavná pešia trasa je vedená zo severu na juh, súčasťou trasy je aj obojsmerný cyklochodník š. 3,5 m. Celkový počet navrhnutých parkovacích miest v predloženej zámere je 423 parkovacích miest.

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

– výmera záujmového územia:	<b>11 571,00 m<sup>2</sup></b> z toho
▪ vo FP 102(1)	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
▪ vo FP 501 (2)	<b>8 921,00 m<sup>2</sup></b>
▪ vo FP 501 (3)	<b>2 069,00 m<sup>2</sup></b>
▪ vo FP 1110	<b>490,00 m<sup>2</sup></b>
– celková zastavaná plocha:	<b>2 663,80 m<sup>2</sup></b>
▪ vo FP 102(1)	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
▪ vo FP 501 (2)	<b>2 260,40 m<sup>2</sup></b>
▪ vo FP 501 (3)	<b>403,40 m<sup>2</sup></b>
– celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>23 677,80 m<sup>2</sup></b>
○ celková podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>11 400,30 m<sup>2</sup></b>
○ celková podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>12 277,50 m<sup>2</sup></b> z toho
○ vo FP 501(2)	
○ podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>11 400,30 m<sup>2</sup></b>
○ podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>7 840,30 m<sup>2</sup></b>
○ vo FP 501(3)	
○ podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
○ podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>4 437,20 m<sup>2</sup></b>
– celková započítateľná plocha zelene:	<b>3 704,30 m<sup>2</sup></b> z toho
– vo FP 102(1)	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
– vo FP 501 (2)	<b>2 749,00 m<sup>2</sup></b>
– vo FP 501 (3)	<b>634,00 m<sup>2</sup></b>
– vo FP 1110	<b>251,30 m<sup>2</sup></b>
– počet bytov:	<b>140</b>
– počet ubytovacích jednotiek:	<b>237</b>
– počet podlaží PP/NP:	
– blok A2	<b>3/10</b>
– blok A3	<b>3/11</b>
– blok B8	<b>3/7</b>
– blok B9	<b>3/7</b>
– počet parkovacích miest spolu:	<b>423</b>

**Posúdenie navrhovanej 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 dotknuté pozemky, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2406/63, 2406/234, 2406/74, 2406/76, 2406/78, 2406/80, a celé pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2406/82 a 2406/233, k. Dúbravka
- pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2411/72, 2411/56 a časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2411/28, 2411/50, k.ú. Dúbravka

**ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie**

**Funkčné využitie územia:**

**zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

**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 ochranu.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2411/72, 2411/56 a časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2411/28, 2411/50, k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód H**.

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:

**kód regulácie H**

**Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

**Funkčné využitie územia :**

**parky , sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

**Intenzita využitia územia:**

Zájmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2411/72, 2411/56 a časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2411/28, 2411/50, k.ú. Dúbravka, sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen 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: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria hotely ako ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prípustné funkcie spôsobu využitia funkčnej plochy. Bytové domy patria medzi prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu do 70% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy;
- podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 (2):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	<b>19 240,60</b> m <sup>2</sup>		
– podl. plocha bytovej funkcie:	<b>11 400,30</b> m <sup>2</sup>	<b>59,30%</b>	<b>max. 70%</b>
– podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>7 840,30</b> m <sup>2</sup>	<b>40,70%</b>	<b>min. 30%</b>

- podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 (3):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	<b>4 437,20</b> m <sup>2</sup>		
– podl. plocha bytovej funkcie:	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>max. 70%</b>
– podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>4 437,20</b> m <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	<b>min. 30%</b>

- v ostatných funkčných plochách sa objekty neumiestňujú;
- **Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)
- pre funkčnú plochu 501(2):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>8 921,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>2 260,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,26</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>19 240,60 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,1</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>2 749,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,31</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,30</b>

- pre funkčnú plochu 501(3):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>2 069,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>403,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,19</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,26</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>4 437,20 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,1</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>634,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,31</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,30</b>

- Navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H.
- Do stabilizovanej funkčnej plochy č.1110 hlavný objekt nezasahuje. Vo funkčnej ploche sa navrhujú iba komunikácie - spevnené plochy, ktorých vplyv je na intenzitu využitia funkčnej plochy akceptovateľný.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje záväzné podmienky v nasledovnom rozsahu:

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

- odvádzanie zrážkových vôd zo spevnených plôch striech riešiť kombináciou retenčných nádrží a vsakovacích zariadení, v zmysle kapitoly 27.1.2 Hydrogeologické pomery, str. 87. S navrhovaným riešením odvádzania všetkých dažďových vôd z územia nesúhlasíme;
- v rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, je potrebné zrážkové vody zadržať, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení;
- do koordinačnej situácie doplniť zakres dažďovej kanalizácie z objektov B8 a B9;

**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;

- 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:

- 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;
- 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.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- medzi zámermi „Polyfunkčný súbor Medze-Juh I.“ nadväzujúci na „Polyfunkčný súbor Medze-Sever“, z časti dochádza k prepojeniu navrhutej cyklotrasy a chodníka. Výhľadovú časť chodníka a časť cyklotrasy cez pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2411/89 a 2411/91 vyznačené v grafickej časti predloženej PD „Polyfunkčný súbor Medze-Juh I.“ akceptujeme. Nakoľko požiadavka úplného kontinuálneho prepojenia nie je možná z majetkoprávneho dôvodu (predmetné pozemky nie sú vo vlastníctve investora). Vzhľadom na uvedené žiadame do doby vysporiadania pozemkov previesť chodcov v úseku po opačnej strane cesty a časť, v ktorej dochádza k zúženiu cyklotrasy, opatriť príslušným dopravným značením;
- nevyhnutným predpokladom povolenia stavby „Polyfunkčný súbor Medze-Juh I.“, sú stavebné objekty:
  - SO 011.1 – Vetva „B“ – miestna cesta
  - SO 011.2 – Vetva „B“ – parkovacie plochy \*
  - SO 012.1 – Vetva „B“ – verejné spevnené plochy a chodníky
  - SO 013 – Cyklotrasa – R41- Karloveská radiála – časť Medze juh\*\*(\*uvažované stojiská, ktoré sú umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. Uvedené stojiská nie je možné započítať do nárokov statickej dopravy, okrem krátkodobých stojísk prislúchajúcich pre návštevy, t.j. 10 %;
- \*\* navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu),



ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a aby ich realizácia bola preukázaná v kolaudačnom konaní;

Požiadavky za oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:

- oddelenie cyklistickej komunikácie a chodníka žiadame riešiť výškovým rozdielom v zmysle TP 085 (strana 31);
- cyklistickú komunikáciu realizovať v červenom asfalte;

Požiadavky za referát riadenia dopravy do ďalšieho stupňa k CSS:

- návěstidlá pre chodcov žiadame doplniť o signály časového odpočtu. Detekciu chodcov žiadame riešiť (aj) bezdotykovým spôsobom. Radič musí obsahovať modem TETRA, ktorý umožní preferovať vozidlá MHD cez rádiovú sieť TETRA;

Požiadavky za oddelenie parkovania:

- parkovacie miesta popri miestnej ceste musia byť odovzdané spolu s cestou, vrátane pozemkov bezodplatne. Tieto parkovacie miesta nemôžu byť vykázané ako dlhodobé parkovacie miesta, ale iba ako krátkodobé (návštevničke) parkovacie miesta;
- parkovacie miesta vykazované ako návštevničke musia byť ponechané verejné. Nemôžu byť predané ani prenajaté;

Z hľadiska referátu modelovania dopravy:

Stanovisko k DKP:

- predložené dopravno-kapacitné posúdenie pripojenia zámeru „Polyfunkčný súbor Medze Juh I.“, doplnenie výhľad akceptujeme. Upozorňujeme, že pri predkladaní zámerov Krčace juh a Krčace sever bude potrebné predložiť aktuálne DKP dotknutej cestnej siete;
- vzhľadom na to, že predložené DKP sú totožné ako pri pôvodne predložených dokumentáciách k ZST, stanoviská referátu modelovania dopravy ostávajú v platnosti aj pre „Polyfunkčný súbor Medze Juh I.“.

#### **UPOZORNENIE:**

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: koordinačná situácia a zastavovacia situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka  
potvrdené výkresy: koordinačná situácia a zastavovacia situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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