

**METRO Bratislava a. s.**
Primaciálne námestie č. 1
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
398/16.11.2020	MAGS OUIIC 64079/20-472210	Ing. arch. Barutová	21.1.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný komplex Muchovo námestie
žiadosť zo dňa:	16.11.2020, doručená dňa 19.11.2020, doplnená 25.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Auxt
dátum spracovania dokumentácií:	11/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie polyfunkčného komplexu budov s 8 nadzemnými podlažiami, s funkciou náhradného a nájomného bývania a prechodného ubytovania v dvoch etapách. V I. etape doskový objekt bytového domu s dvoma sekciami - A/SO 01 – nájomné bývanie (52 b. j.) a B/SO 02 – náhradné bývanie (51 b. j.) s občianskou vybavenosťou v parteri. V II. etape SO 03 – garni hotel, 63 izieb/154 lôžok, vrátane doplnkových funkcií obchodu a služieb v parteri. Priestor medzi bytovým domom a objektom garni hotela je koncipovaný ako námestie vo väzbe na občiansku vybavenosť a zelený vnútroblok. Investičný zámer je situovaný v lokalite Muchovo námestia, na pozemku, ohraničenom ulicami Černyševského, na južnej strane sa nachádza parkovisko supermarketu Billa a východnú hranicu lemuje nový bytový dom a priemyselný areál.

Dopravná obsluha je riešená z príľahlej miestnej obslužnej komunikácie Černyševského ulice. Súčasťou je aj riešenie statickej dopravy, spolu v konečnej fáze výstavby 283 PM: pre I. etapu na parkoviskách A, B, C a D na teréne, ktoré sú umiestňované v dochádzkovej vzdialenosti v rôznych polohách v dotknutom území stavby a pre II. etapu aj v hromadnej garáži, integrovanej do objektu hotela (zruší sa parkovisko B), pričom predmetom riešenia je aj náhrada/premiestnenie jestvujúcich parkovacích miest v území. Vlastná potreba statickej dopravy zámeru pre I. a II. etapu je 175 PM.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Tomáš Auxt, 11/2020) – dokumentácia vyhodnocuje riešené územie objektov bytového domu a garni hotela, t. j. časť plochy vo funkcii I 501:

celková výmera riešeného územia hlavnej stavby:	7 253,00 m²
z toho vo vlastníctve METRO Bratislava a. s.:	6 004,00 m ²
I a II. etapa	
zastavaná plocha:	1 414,18 m ²
podlažná plocha:	11 214,24 m ²
z toho bývanie:	7 220,48 m ²
občianska vybavenosť:	3 979,60 m ²
únikové schodisko(garáž):	14,16 m ²
plocha započítateľnej zelene:	2 314,51 m ²
z toho na teréne	2 181,69 m ²
na konštrukcii:	132,82 m ²
nadzemné podlažia:	8
podzemné podlažia:	1 - 2
počet bytov:	103
počet izieb (garni hotel):	63
počet parkovacích miest:	283 (103 v HG + 180 na teréne)
z toho I. etapa:	4 801,80 m²
z toho vo vlastníctve METRO Bratislava a. s.:	4 040,00 m ²
zastavaná plocha:	942,07 m ²
podlažná plocha:	7 536,48 m ²
z toho bývanie:	7 220,48 m ²
občianska vybavenosť:	316,00 m ²
plocha zelene:	2 013,79 m ²
(+ dobudovanie v rámci II. etapy:	39,50 m ²)
počet parkovacích miest:	213 PM
z toho II. etapa:	2 451,20 m²
z toho vo vlastníctve METRO Bratislava a. s.:	1 964,00 m ²
zastavaná plocha:	472,11 m ²
z toho Garni hotel:	457,95 m ²
únikové schodisko (garáž):	14,16 m ²
podlažná plocha:	3 677,76 m ²
z toho Garni hotel:	3 489,41 m ²
občianska vybavenosť:	174,19 m ²
únikové schodisko (garáž):	14,16 m ²
plocha započítateľnej zelene:	261,22 m ²
(+ dobudovanie zelene na území I. etapy:	39,50 m ²)
počet parkovacích miest:	283 PM

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č.

- **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** (hlavná stavba a časť parkovísk **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**) je stanovené funkčné využitie územia:

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

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmí na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č.:

- **xx**, reg. E KN **xxxx** (parkoviská, komunikácie a spevnené plochy) **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, rozvojové územie a
- **východná časť xxxxxxxxxxxxxxxx**, **západná časť xxxxxxxxxxxxxxxx** (neuvedená v PD), **xx**, reg. E KN **xxxx** (parkoviská, komunikácie a spevnené plochy) stabilizované územie

je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**, stabilizované územie

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č.:

- xxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepřípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č.:

- xxxxxxxxxxxx, východná časť xxxxxxxxxxxx, severná časť xxxxxxxx, reg. E KN xxxx, (parkoviská pod estakádou) je stanovené funkčné využitie územia:

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné:

v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

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

Nepřípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č.:

- západná časť xxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

Komunikácie a námestia a ostatné komunikačné plochy

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úroveň 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.

Lokalita je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného

využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

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 navzápných 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 rastlome 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 x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Parkovisko C leží na pozemkoch (xxxxxxxx, východná časť xxxxx, severná časť xxxxxx a reg. E KN xxxxxxxxxxxx) ktoré sú súčasťou územia, pre ktoré je schválený **Územný plán zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom, v znení zmien a doplnkov**, ktorý pre predmetné záujmové územie stanovuje záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb ako i požiadavky pre projektovú prípravu investičnej výstavby.

V zmysle **ÚPN Z celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom, v znení zmien a doplnkov**, sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx východná časť xxxxxx, časť xxxxxx a reg. E KN xxxxxxxx súčasťou sektora W, pozemku W1, a Y, pozemku Y1:

Regulačný list	pozemok W1
-----------------------	-------------------

1. Identifikačné údaje

- charakteristika existujúceho využitia pozemku:
 - trvalé trávnaté porasty, ochranná zeleň
- výmera pozemku: **11 342 m²**
- zoznam parcel:
 - celé parcely: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 - časti parcel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. Limity využitia pozemku:

- ochranné pásmo železnice
- využitie východnej časti pozemku je limitované ponechaním plošnej rezervy pre raziacu jamu nosného systému MHD - metra
- asanácia existujúcich stavieb:
 - cestná komunikácia

3. Regulatívy rozvoja pozemku:

3.1. Regulatívy funkčného využitia:

PZ Zmiešané plochy pešej dopravy, verejnej zelene a občianskej vybavenosti

podľa „Určenia dominantného, prípustného a neprípustného funkčného využitia jednotlivých pozemkov“ „Určenia dominantného, prípustného a neprípustného funkčného využitia jednotlivých pozemkov“

- záväzné umiestnenie cyklistickej trasy
- záväzné umiestnenie obratiska pre autobusy
- záväzné umiestnenie parkovacej plochy

3.2. Regulatívy intenzity využitia

- maximálny koeficient plochy zastavanej nadzemnými a podzemnými časťami budov
- minimálny koeficient plôch zelene

0,00

0,27

3.3. Regulatívy spôsobu zástavby budovami:

- žiadne

3.4. Regulatívy spôsobu ozelenenia:

záväzný spôsob ozelenenia

- . v parkovo upravenej ploche vysadiť minimálne 43 ks vzrastlých stromov, z toho 15 ks do aleje popri komunikácii
- . výsadba pozemku slúži ako podpora interakčného prvku medzi biokoridormi a musí sa podriaďovať druhovou skladbou tomuto účelu
- . záväzne vylúčiť invázne druhy drevín a bylín

odporúčané druhové zloženie

listnaté stromy: Acer platanoides, A. campestre, Fraxinus ornus, F. angustifolia, Frangula alnus, Tilia cordata, Frangula alnus, Quercus cerris, Q. pubescens, Q. robur, Ulmus laevis, U. minor

listnaté kríky: Crataegus monogyna, Berberis vulgaris, Viburnum lantana, V. opulus, Ligustrum vulgare, Cornus mas, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Staphylea pinnata, Swida sanguinea, Ulmus minor,

ihličnaté dreviny: Juniperus communis

PZ Zmiešané plochy

pešej dopravy, verejnej zelene a občianskej vybavenosti

základná charakteristika:

- predstavujú plochy pre peší pohyb vysokej frekvencie pri prestupovaní zo železničnej dopravy na MHD (metro)
- zároveň predstavujú plochy pre zeleň prepájajúce prírodné prvky v existujúcej sídliskovej zástavbe s prírodnými prvkami pri Dunaji

dominantné funkčné využitie:

- pešie chodníky a plochy na teréne a nad terénom
- verejná zeleň na teréne s parkovou úpravou
- účelová verejná zeleň (stromoradie v trávniku umiestnené nad terénom na premostení - biodukte)

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- plochy ochrannej a izolačnej zelene
- parkoviská odstavné a parkovacie plochy
- čerpacie stanice pohonných hmôt mestského typu

Parcely, ktoré sú súčasťou územia **viacpodlažnej zástavby obytného územia**, číslo funkcie **101** a časť parcel, ktorými sú vedené siete technickej infraštruktúry a sú súčasťou územia **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, sú definované ako **stabilizované územie**.

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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. 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).

Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Dosahované indexy na riešené územie I. a II. etapy vo funkčnej ploche 501 (hlavná stavba – 7 253,00 m²) v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Tomáš Auxt, 11/2020) sú:

IPP	1,55
IZP	0,19
KZ	0,35

Pomer podlažných plôch s funkciou bývania a občianskej vybavenosti:

Občianska vybavenosť (3 979,60 + 14,16 m ²):	35,53 %
Bývanie (7 220,48 m ²):	64,47 %

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer realizácie objektu bytového domu s dvoma sekciami SO 01 a SO 02, objektu SO 03 garni hotela a parkovísk A, B, D je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Parkovisko C je navrhnuté pod estakádou Jantárovej cesty, vo funkčnej ploche s kódom funkcie 1130, v rámci ktorej je prípustné umiestňovať odstavné státa a parkoviská v obmedzenom rozsahu. V zmysle UPN-Z je predmetné územia viazané na rozvoj dopravnej infraštruktúry v súvislosti s plánovanou železničnou zastávkou Petržalka – centrum. S ohľadom na požiadavky vyplývajúce z platnej územnoplánovacej dokumentácie je možné akceptovať riešenie časti nárokov statickej dopravy pre navrhovaný investičný zámer v rámci navrhovaného parkoviska C pri rešpektovaní požiadavky z hľadiska urbanisticko–architektonického riešenia uplatnenej hlavným mestom v predmetnom záväznom stanovisku na str. 10 pod prvou odrážkou. Vzhľadom na uvedené skutočnosti

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný komplex Muchovo námestie
na parc č.:	Hlavné objekty - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Parkoviská A, B, D, komunikácie a prípojky – xxxxxxxxxxxxxxx západná časť xxx (v PD neuvedené), xxx, xx Parkovisko C - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, východná časť xxxxxx, severná časť xxxxxxxx, reg. E KN xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Muchovo námestie, Černyševského ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

Pripomienky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- navrhované povrchové parkovacie plochy riešené v rámci parkoviska C nebudú predstavovať trvalú prekážku v prípade realizácie zámerov rozvoja dopravnej infraštruktúry vyplývajúcich z UPN-Z; v prípade kolízie s požiadavkami ÚPN-Z, bude potrebné pokrytie zodpovedajúcej časti nárokov statickej dopravy prehodnotiť a tieto zabezpečiť iným spôsobom;
- žiadame, aby predpolie priestorov v 1.NP, určené pre občiansku vybavenosť v kontakte s parkoviskom supermarketu bolo cez budúci park prepojené s polyfunkčným parterom susedného polyfunkčného domu na parc. č. xxxxxx – požiadavka živého parteru v jestvujúcich obytných domoch bola v tomto kontexte v minulosti komunikovaná;
- odporúčame, aby chodba typického podlažia garni hotela bola presvetlená denným svetlom

Pripomienky k tvorbe verejných priestorov, zelenej infraštruktúry, parku SO 04 a uplatnenie opatrení na zmierňovanie dopadu zmeny klímy:

- novovzniknutý priechod pre chodcov v priestore T-križovatky Černyševského (na pozemku parc. č. xxxxxxx) žiadame posunúť na sever tak, aby bol napojený na vnútorný chodník Černyševského na západnej strane križovatky a vjazd na parkovisko (parc. č. xxxxxx) ostal zachovaný - priechody pre chodcov by mali byť situované tak, aby v nárožiach tvorili čo najkratšie pešie prepojenia (podpora pešieho pohybu). V priestore nárožia objektu SO 03 - Garni hotel v kontakte s OV umiestnenom v jeho parteri je vytvorený dostatočný priestor pre križovanie pešieho pohybu ako aj iných foriem mobility na rozdiel od situácie severo-západného nárožia objektu SO 02. Navrhované kolmé parkovacie miesta v tomto priestore žiadame presunúť do južnejšej polohy, parkoviská prestriedať stromami a realizovať s povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- v dokumentácii je situovaná zastávka MHD, jej polohu žiadame v súvislosti s celkovým riešením MHD v lokalite overiť;
- v susedných polyfunkčných domoch Muchovo námestie na parc. č. xxxxxxx smerom k výjazdu na estakádu boli na žiadosť HM priestory OV v 1.NP komponované smerom k Parkovisku Billa (podpora tvorby lokálneho centra OV) - toto podlažie je v rámci celkového riešenia zvýšené, v rámci parkových úprav žiadame po dohode so správcom predmetného objektu
 - odstrániť súčasné provizórne oplotenie;
 - parkovými úpravami pripojiť tento parter k budúcemu parku - eliminovať výškový rozdiel a otvoriť nárožie verejnemu priestoru (stupne, terénne úpravy, bezbariérový prístup);

- plochu zelene v kontakte s časťou objektu SO 01 -02, kde sú umiestnené byty vo zvýšenom I.NP (aj v na južnej strane objektu) koncipovať tak, aby pri parkových sadových úpravách bolo umožnené vytvoriť v tejto časti kontaktu objektu s verejným priestorom a parkom ochrannú zónu (terénne úpravy a výsadba) a vytvoriť viac súkromný resp. poloverejný priestor;
- na tvorbu udržiavateľného režimu dažďových vôd využívať možnosť modelovania terénu výkopovou zeminou, túto neodvážať na skládky - opatrenie ako zásada výstavby v celom území (prirodzené modelovanie terénu);
- hore uvedené zohľadniť v celkovej koncepcii parku a v ďalšom stupni dokumentácie predložiť dokumentáciu sadových úprav na celú plochu parku. Pri riešení parku jednoznačne zadefinovať odstavné plochy pre bicykle, detské ihrisko, pobytové priestory a trasy pešieho pohybu, ktoré prepoja Černyševského – objekty Tatra City s objektom Billa a Farského ulicou;
- technickú infraštruktúru umiestňovať do koridorov s ohľadom na budúci detail verejných priestorov - výsadba stromov, ponechanie prírodných plôch pre vsakovanie zrážkovej vody, tvorba suchých poldrov ako súčasti plôch zelene (zelená infraštruktúra), pričom prioritou je ich umiestnenie pod cestnými komunikáciami, prípadne na rozhraní spevnených a nespevnených plôch, pričom povrchy odporúčame realizovať s využitím rozoberateľnej dlažby. Trasovanie technickej infraštruktúry má byť vo verejnom priestore riešené takým spôsobom, aby nenarúšalo celistvé prírodné plochy zelene a neznemožňovalo vysádzať stromy popri komunikáciách alebo osádzať veľkokapacitné zberné polopodzemné nádoby na odpad. Ďalej je treba dbať na umiestňovanie meracích skriň a rozvodní a osadzovanie inžinierskych sietí z hľadiska ochranných pásiem, aby sa tieto nedostali do konfliktu s dôležitými trasami resp. uzlami pešieho pohybu;
- zrážkovú vodu neodvádzať lokálnou dažďovou kanalizáciou, ale zadržiavať v území. Odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie, tzv. dažďové záhrady, suché poldre, lôžka potokov a pod.);

Pripomienky z hľadiska riešenia dopravy:

- v zmysle celomestskej dopravnej koncepcie podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov uvažovaný polyfunkčný komplex nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom mesta
- upozorňujeme, že na príľahlých komunikáciách Černyševského a Farského ulici sa uvažuje do výhľadu s vedením trolejbusovej MHD (v súčasnosti je to autobusová MHD)
- vo vzťahu k riešeniu statickej dopravy:
 - riešenie parkovania mimo plochy stavby je možné akceptovať, nakoľko vypočítané nároky statickej dopravy pre stavbu bytového domu je možné zabezpečiť aj na plochách mimo pozemku stavby, ak ich nemožno technicky umiestniť na tomto pozemku (*vid' § 44 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie*)
 - z dôvodu plynulosti cestnej premávky s dôrazom na prevádzku MHD a súčasne aj s ohľadom na to, že prevládajúca funkcia v riešenom území je funkcia bývania, je v súlade s STN 73 6110 žiaduce uvažované kolmé parkovacie miesta pri miestnej komunikácii Černyševského ul. ako Parkovisko A riešiť pod nižším uhlom
 - berieme na vedomie navrhnuté umiestnenie 283 PM - zodpovedajúcich 175 PM (pre I. etapu 134 PM a pre II. etapu 41 PM) na parkoviská na teréne (parkovisko A, B, C, D) a následne aj do hromadnej garáže (HG) v objekte C/SO 03 a zvyšok, zodpovedajúci náhrade za zabraté pozdĺžne PM na Černyševského ul. a v areáli METRO a súčasne aj za reorganizáciu PM pod estakádou mosta, na parkoviská na teréne (parkovisko A, B, C, D)

Poznámka: Parkovisko A = 34 PM, Parkovisko B = 33 PM, Parkovisko C = 8 PM + 124 PM, Parkovisko D = 14 PM + 24 PM, HG = 103 PM)

- k umiestneniu novej parkoviskovej plochy Parkovisko C (124 PM) vedľa jestvujúceho parkoviska pod estakádou mosta však uvádzame:
 - na záujmovej ploche pre novonavrhované parkovisko evidujeme v zmysle UPN-Z Celomestské centrum - časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom (CMC) verejnoprospešné stavby C18 Obratisko MHD a C19 Verejné parkovisko, obe funkčne viazané na výhľadovú železničnú zastávku Petržalka - centrum
- **pre úplnosť upozorňujeme**, že základné charakteristiky/parametre navrhovaných dopravných stavebných objektov vyplývajú iba z koordinačných situačných výkresov, pričom niektoré parametre chýbajú a napr. dôvod/účel graficky vyznačenej úpravy komunikácie Černyševského (17,5 x 11) v nadväznosti na SO 11.02. *Stavebné úpravy vjazdu na parkovisko* nie je zrejmy ani z legendy výkresu ani z textovej časti PD.

Pripomienky z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry konštatujeme, že v predloženej dokumentácii boli pri výpočte vsakovacích zariadení použité neštandardné hodnoty intenzity dažďa pre Bratislavu (110, 150 a 180 l.s-1.ha-1)
 - vzhľadom na prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré prinášajú okrem iného zvyšujúcu sa intenzitu dažďov, ich početnosť a extrémnosť, menia sa aj požiadavky na výpočet množstva prívalových dažďov. V PD je potrebné zjednotiť pri výpočtoch množstva zrážkových vôd hodnotu výdatnosti dažďa, na ktoré budú nadimenzované infiltračno-retenčné zariadenia a ORL. Pre lokalitu Petržalky je potrebné navrhnúť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku s intenzitou 180 l.s-1.ha-1, trvajúcu min. 15 minút s koeficientom $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre následnú infiltráciu
 - podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomerov horninového prostredia, ktoré určujú priestorové nároky vsakovacích zariadení. Pri návrhu vsakovacích zariadení musí byť posúdené, či tieto negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia
 - vsakovacie bloky musia byť navrhnuté tak, aby sa ich dno nachádzalo min. 0,5 m nad hladinou podzemnej vody.
 - na zníženie odtokového množstva dažďových vôd z územia preferujeme návrh zelených striech, príp. iných alternatívnych vodozadržných zariadení na riešenom území.
 - uvedené nedostatky požadujeme doplniť do projektovej dokumentácie v ďalšom stupni pri stavebnom konaní.
- 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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

„V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min.

- hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
 - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom žiadateľ je povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 2 x potvrdená situácia,
2 x dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIK – archív