



V projektovej dokumentácii je ponechaná územná rezerva pre navrhovanú ES 110/22 kV Školská a prislúchajúci káblový kanál pre VN vedenia a priechodzí káblový kanál pre 2x110 kV káblové vedenie.

Návrh zelene nadväzuje v rámci riešeného územia na jestvujúce stromy pozdĺž ulice Imricha Karvaša. V priestoroch Školskej ulice je navrhnutá líniová zeleň, ktorá bude v budúcnosti tvoriť aleju s protišlahou výsadbou. Medzi riešeným objektom a polyfunkčným domom Slovanská je vytvorené „námestie“ so stromoradiím. Nová výsadba je prispôbená podzemnému objektu parkovania, časť riešenej zelene je navrhnutá nad konštrukciou podzemnej garáže. Nespevnené plochy budú riešené formou výsadby trvalkových záhonov a trávnikov.

Úroveň  $\pm 0,00 = 143,750$  m n. m. BpV.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO.01 Stavebné pozemné objekty, SO.01.01 Florian Offices – administratívna budova, SO.02 Príprava územia, sanácia územia, zariadenie staveniska, SO.02.01 Zariadenie staveniska, staveniskové prípojky, SO.02.02 Stavebná jama a čerpanie vody, SO.02.03 Stavenisková trafostanica vrátane staveniskovej VN prípojky, SO.03 Spevnené plochy a komunikácie, SO.03.01 Areálové spevnené plochy a chodníky, SO.03.02 Stavebné úpravy komunikácie pre dopravné napojenie z ulice Školská, SO.04 Prípojka a distribučné rozvody VN, SO.05 Prekládka existujúceho rozvodu NN – Radlinského, SO.06 Verejné osvetlenie, SO.07 Areálové osvetlenie a areálové rozvody NN, SO.08 Slaboprúdové prípojky, SO.09 Vodovodná prípojka a areálové rozvody vody, SO.09.01 Vodovodná prípojka, SO.09.02 Areálové rozvody vody, SO.10 Kanalizačná prípojka a areálové rozvody kanalizácie, SO.10.01 Kanalizačná prípojka, SO.10.02 Areálové rozvody kanalizácie, SO.11 Prípojka plynovodu, SO.12 Prípojka horúcovodu, SO.13 Zavlažovanie sadovníckych a parkových úprav, SO.14 Drobná architektúra.

Celková výmera riešeného územia: 4 187,0 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha: 2 301,70 m<sup>2</sup>, podlažná plocha spolu: 13 815 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene: 683,08 m<sup>2</sup> (reálna výmera zelene na pozemku: 748,43 m<sup>2</sup>, z toho zeleň na rastlom teréne: 258,74 m<sup>2</sup> a zeleň nad podzemnými konštrukciami: 489,69 m<sup>2</sup>).

Zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Systém dopravnej obsluhy územia ostáva zachovaný, okrem komunikácie Školská, kde je navrhnutá obojsmerná premávka. Návrh nadväzuje na dopravné riešenie susediaceho zámeru „Obytný súbor Fazul'ová“, v rámci ktorého bude Školská ulica prebudovaná na obojsmernú komunikáciu šírky 6,0 m - na komunikáciu funkčnej triedy C3 kategórie MOU 7/30. Dopravná obsluha bude zabezpečená po zrekonštruovanej Školskej ulici. Vjazd a výjazd do/z podzemnej garáže je dvojpruhovou rampou zo Školskej ulice. Školská ulica sa napája na Slovanskú ulicu, kde je navrhnuté ľavé odbočenie s pokračovaním cez električkovú trať na ulicu Imricha Karvaša s možnosťou len pravého odbočenia.

Pri objekte „Florian Offices“ je navrhnutý priestor na krátkodobé parkovanie pre zásobovanie ako súčasť komunikácie Školská.

V rámci stavby „Florian Offices“ je riešený len „SO.03 Spevnené plochy a komunikácie“, t. j. areálové spevnené plochy a chodníky (SO.03.01) a stavebné úpravy komunikácie pre dopravné napojenie z ulice Školská pre vjazd do podzemnej garáže (SO.03.02).

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2. Vo VSD boli použité koeficienty:  $k_{mp} = 0,3$  a  $k_d = 0,8$ . VSD je pre funkcie: administratíva (čistá administratívna plocha 9578,3 m<sup>2</sup>), služby – obchod (16 zamestnancov, čistá predajná plocha 604,74 m<sup>2</sup>), stravovacie zariadenia (40 zamestnancov, počet miest na sedenie: 300).

Podľa VSD je potrebných spolu 220 parkovacích miest (PM), z toho (podľa predloženého výpočtu) pre: administratívu 199 PM, služby – obchod 8 PM, stravovacie zariadenia 13 PM. Navrhovaný počet je 270 PM. Oproti normovej potrebe je navyše navrhovaných 50 PM. Tieto môžu byť čiastočne využité pre verejnosť.

MHD: Územie je dostatočne obsluhované MHD. Zastávky MHD električka a združená zastávka električka + BUS, trolejbus sú v dostupnej vzdialenosti (do 100 m).

Cyklistická a pešia doprava: návrh rešpektuje a podporuje existujúce pešie a cyklistické trasy po obvode riešeného územia. V riešenom návrhu sú pešie vstupy z ulice Imricha Karvaša, Radlinského a Školská. Na Radlinského ulici sú cyklisti vedení v dopravnom priestore, cyklokoridorom. V grafickej časti je na 1. NP vyhradená miestnosť pre odkladanie bicyklov so zázemím (sprchy, šatne).

**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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).**  
**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie, za správnosť ktorých ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou.**

**V kapitole 1.2.4. v časti Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí je uvedená požiadavka rešpektovať: postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta na mestské polyfunkčné priestory (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského – Mýtina – I. Karvaša).**

- Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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.

- Pozemok parc. č. **xxxx**, na ktorom sú navrhnuté dočasné staveniskové objekty, je súčasťou územia, pre ktoré stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **energetika a telekomunikácie**, kód funkcie 602.

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov.

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

Parcely s kódom funkcie 201 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód L**. 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. |
|------------|----------|-------------|---|---|----------|---------|
| L          | 3,3      | 201         | OV celomestského a nadmestského významu | intenzívna zástavba mestského typu  | 0,55     | 0,15    |
|            |          |             |   | centrotvorné komplexy OV (napr. administratívno, obchodné, obslužné centrá a kultúrno-spoločenská vybavenosť) | 0,33     | 0,25    |
|            |          |             |   | intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu*                                 | 0,70     | 0,10    |

**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 and 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,

**Dosahované hodnoty regulatívov intenzity využitia územia sú vzťahované k ploche územia vo vlastníctve investora o výmere 4 187 m<sup>2</sup>:**

(pozemky parc. č. xxxxxxxxxx a väčšia časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx sú vo vlastníctve Florian Offices s.r.o.; zvyšná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx bude odpredaná spoločnosti Dreamer s.r.o. za účelom výstavby „Polyfunkčného domu Slovanská“ na susedných pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxx - riešené na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi oboma vlastníckmi uzavretej dňa 15.08.2019).

Časť započítateľnej plochy zelene posudzovaného investičného zámeru je navrhnutá nad konštrukciou podzemnej garáže objektu „Polyfunkčný dom Slovanská“ na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx vo vlastníctve Florian Offices s.r.o. Dotknutá časť tohto pozemku nie je započítaná do vymedzeného územia pre výpočet regulatívov intenzity využitia územia investičného zámeru: „Polyfunkčný dom Slovanská“.

- celkové navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch: **13 815 m<sup>2</sup>**
- **index podlažných plôch: 3,30**
- zastavaná plocha objektami: **2 301,70 m<sup>2</sup>**
- **index zastavaných plôch: 0,55**
- započítateľná plocha zelene (v zmysle tabuľky zápočtov ÚPN): **683,08 m<sup>2</sup>**
- **koeficient zelene: 0,16**
- počet parkovacích miest/PM: **270 PM**

- **Vyhodnotenie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

Navrhovaný investičný zámer so 100 % podielom plôch občianskej vybavenosti spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v územiach s kódom funkcie 201.

Pozemok parc. č. xxxxx s kódom funkcie 602, vo vlastníctve investora, nie je zahrnutý do výmery pozemku pre výpočet regulatívov intenzity využitia územia, umiestňujú sa na ňom

iba dočasné staveniskové objekty, ktoré budú po výstavbe objektu odstránené. Ponechaný je ako územná rezerva pre TR 110/22 kV Školská.

Predložený investičný zámer, z hľadiska intenzity využitia územia, dodržiava stanovené ukazovatele pre funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód L.

Administratívny objekt Florian Offices kompletizuje časť prázdnej uličnej fronty v nárožnej polohe ulíc Imricha Karvaša a Radlinského. Rešpektovanie pôvodnej blokovej zástavby Školskej ulice je docielené vysunutím hmoty parteru, ktorá vytvára uličnú čiaru. S navrhovanou podlažnosťou 6 nadzemných podlaží (+ mezanín) a s výškou atiky +26,85 m dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu objektov v území a nekonkuruje okolitým objektom.

• **Vyhodnotenie z hľadiska dopravného vybavenia:**

podľa územnoplánovacej dokumentácie:

- podľa ÚPN je komunikácia Imricha Karvaša v úseku Mýtina - Radlinského funkčnej triedy C1 navrhovaná na rozšírenie (na kategóriu MO 27),
- hlavná cyklistická trasa je vedená ulicou Imricha Karvaša,
- VPS: trasy pre cyklistickú dopravu D80 Račianska trasa, centrum mesta atď.,
- Uznesením MsZ č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál "Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy" a uznesením MsZ č. 406/2016 zo dňa 31.03.2016 bol schválený "Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, 2015". Podľa uvedených materiálov Radlinského ulicou prechádza cyklotrasa "R13 Račianska radiála" (Hurbanovo nám. – Obchodná – Radlinského – Račianske mýto.) a ulicou Imricha Karvaša prechádza radiála "R20 Priečna os" (Hlavná stanica – Nám. Franza Liszta – Štefanovičova – Nám. Slobody – Imricha Karvaša...).

**Predložený 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**

|                     |   |
|---------------------|---|
| so stavbou:         | <b>Florian Offices, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx,<br/>k.ú. staré Mesto, Bratislava</b>   |
| na parcelách číslo: | <b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ostatné pozemky zasiahnuté výstavbou +<br/>dopravné napojenie a napojenie na inžinierske siete:<br/>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b> |
| v katastrál. území: | <b>Staré Mesto</b>  |
| miesto stavby:      | <b>Školská, Radlinského, Imricha Karvaša, Bratislava</b>  |

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:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Pozemok parc. č. xxxxx vo vlastníctve investora je zahrnutý medzi stavbou dotknuté pozemky. Dočasné staveniskové objekty, ktoré budú na ňom umiestnené v čase výstavby administratívneho objektu Florian Offices, budú po ukončení výstavby odstránené a pozemok bude ponechaný ako územná rezerva pre TR 110/22 kV Školská na základe požiadavky ÚPN.
- Navrhovaný objekt Florian Offices bude skolaudovaný ako objekt so 100 % podielom občianskej vybavenosti. V prípade akejkoľvek zmeny účelu využitia, môže byť táto povolená iba za podmienky, že bude v objekte jestvujúca funkcia nahradená iným druhom

občianskej vybavenosti. Prípustný podiel bytovej funkcie v rámci funkčnej plochy je využitý v investičnom zámere: „Polyfunkčný dom Slovanská“, stavebník: Dreamer s.r.o. pozemky parc. č. xxxxxxxxxx a časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx na základe dohody: „Vyhlásenia o spôsobe využitia regulačných plôch“ zo dňa 28.09.2018 medzi vlastníkami pozemkov vo funkčnej ploche - Dreamer s.r.o. a Florian Offices s.r.o.

- Nad objektom podzemnej garáže dodržať hrúbky pôdneho substrátu, deklarované v predmetnej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene. Pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rast a želaný rozvoj aj v budúcnosti.
- Vjazd do podzemnej garáže riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Zmluvne usporiadať vzťah k nehnuteľnostiam v trvalom a dočasnom zábere stavby súvisiaci so spevnenými plochami.
- V dokumentácii definovať objemovo, konštrukčne, materiálovo a finančne každý objekt súvisiaci so spevnenými plochami.
- Dopravné riešenie bude navrhnuté v súlade s výkresom č. 02 „*Obytný súbor Fazul'ová, Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici, Revízia zo dňa 07.02.2020*“, odsúhlaseným dňa 18.08.2020.

Aktualizovaný výkres č. 02 „Obytný súbor Fazul'ová, Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici, Revízia zo dňa 30.11.2020“ platí pre všetky tri investičné zámery v území (“Polyfunkčný dom Slovanská“, “Obytný súbor Fazul'ová“ a “Florian Office. Školská“).

Vo výkrese chýba „*obojsmerné vedenie cyklistov na Fazul'ovej ulici*“.

Jeho obsahom je nasledovné dopravné riešenie:

- Územná rezerva na rozšírenie komunikácie Imricha Karvaša v úseku Mýtna – Radlinského je zo strany STÚ.
- Školská ulica bude zobojsmerná v celom úseku a rozšírená na šírku vozovky 6,0 m (C3, MOU 7,0/30), (SO 107, SO 108) vrátane chodníkov. Zrušených bude 25 parkovacích miest (PM), z toho: 23 PM v “*Obytnom súbore Fazul'ová*“ a 2 PM v “*Polyfunkčnom dome Slovanská*“.
- Zobojsmerenie Slovanskej ulice v úseku medzi Školskou a Fazul'ovou ulicou zmenou šikmých parkovacích miest na pozdĺžne, vrátane realizácie verejného chodníka na pozemku registra „C“ parc. č. xxxxxxxx (SO 111). Zrušené budú 3 PM (ruší “*Obytný súbor Fazul'ová*“).
- Úprava komunikácie Fazul'ová pozdĺž Hotela Saffron v dĺžke cca 74,0 m na šírku 6,0 m, rozšírenie existujúceho chodníka na šírku 2,25 m, vrátane nového chodníka šírky 2,0 m pozdĺž navrhovaného objektu.
- “CDS“ pre výjazd cez električkovú trať zo Slovanskej ulice na ulicu Imricha Karvaša len s možnosťou pravého odbočenia (bez možnosti ľavého odbočenia na ulicu Imricha Karvaša /SO 113 CDS/).
- Stavebník “Florian Offices“ a vlastník pozemku parc. č. xxxxxx umožní počas výstavby „Obytného súboru Fazul'ová“ na pozemku parc. č. xxxxxx umiestniť 28 náhradných PM, ktoré budú zrušené navrhnutou úpravou miestnej komunikácie Školská (zrušené 25 PM) a Slovanská (zrušené 3 PM).
- Stavebník nahradí hlavnému mestu ako vlastníkovi 28 zrušených parkovacích miest na miestnych komunikáciách Školská (zrušené spolu 25 PM), Slovanská (zrušené 3 PM), a to parkovacími miestami v rovnakom počte v umiestňovanom polyfunkčnom objekte v spoločnej garáži na ktoromkoľvek podzemnom podlaží a to do vlastníctva hlavného mesta prevodom spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore spoločnej garáže zodpovedajúcom veľkosti podlahovej plochy zodpovedajúcej počtu 28 parkovacích miest,

vrátane prislúchajúcej vnútornej komunikácie a s tým spojeným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku.

- Pred vydaním stavebného povolenia na „Florian Offices“ na základe projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie uvedenej stavby uzatvorí stavebník s hlavným mestom zmluvu o budúcej zmluve o bezodplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru (garáži) vo výške zodpovedajúcej počtu 28 parkovacích miest na ktoromkoľvek podzemnom podlaží polyfunkčného domu. Uzatvorenie predmetnej zmluvy bude podmienkou hlavného mesta pre vydanie stavebného povolenia na stavbu.
- Vzhľadom na nezosúladené kóty chodníkov zo strany ulice Imricha Karvaša vo výkrese č. 02 „Obytný súbor Fazul'ová, Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici, Revízia zo dňa 07.02.2020“, odsúhlasenom dňa 18.08.2020 a aktualizovanom výkrese č. 02 „Obytný súbor Fazul'ová, Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici, Revízia zo dňa 30.11.2020“, je potrebné realizovať pás zelene pri objekte Florián Office po hranice príľahlých parciel vo vlastníctve hlavného mesta, pričom presahujúca časť pozemku parc. č. xxxxx vo vlastníctve investora do pozemku parc. č. xxxxx vo vlastníctve hlavného mesta bude súčasťou verejného chodníka.
- Vzhľadom na ďalšie navýšenie dopravy v území je potrebné, aby v ďalšom stupni projektovej dokumentácie boli preverené podmienky riadenia CDS križovatky 642 Mýtna Imricha Karvaša v súvislosti s doplnenou CDS so špeciálnym režimom riadenia na výjazde zo Slovanskej (SO 112 CDS – „Obytný súbor Fazul'ová“) s deklarováním, že bude zachovaná absolútna preferencia električiek a podmienená preferencia BUS.  
Súhlasíme s navrhovanou organizáciou dopravy „*križovatky Slovanská - Imricha Karvaša*“ s výjazdom zo Slovanskej ulice cez električkovú trať do radiaceho priestoru križovatky na ulici Imricha Karvaša len s možnosťou pravého odbočenia (bez možnosti ľavého odbočenia).
- Kolaudáciu stavby „Florian Offices, Školská“ podmienujeme kolaudáciou dopravných stavieb „Obytného súboru Fazul'ová“: SO 106 Rozšírenie chodníka Fazul'ová; SO 107 Úprava komunikácie Školská; SO 108 Rozšírenie chodníka Školská; SO 109 Úprava križovatky Radlinského – Školská; SO 111 Úprava komunikácie Slovanská (*vrátane realizácie chodníka na pozemku reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxx*) a SO 113 CDS.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie predložiť správny výpočet statickej dopravy podľa funkčného využitia objektu v súlade s aktuálne platnými STN 736110 (t. č. platí STN 736110/Z1, Z2).  
*Výpočet statickej dopravy pre funkciu administratíva – zamestnanci je nesprávny.*
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platnej STN.
- Parkovacie stojiská riešiť pre vozidlá skupiny O2.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie vyhradiť v garáži aspoň 3 % parkovacích miest pre elektromobily s príslušnou nabíjacou infraštruktúrou (nabíjacie stanice pre verejné využitie atď.) s možnosťou ďalšieho navýšovania počtu nabíjacích staníc.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie bude predmetom trvalého dopravného značenia: krátkodobé parkovanie pre zásobovanie navrhované pri objekte „Florian Offices“, ktoré je riešené ako súčasť komunikácie Školská.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnuť všetky verejné priestranstvá (napr. chodníky, priechody pre chodcov, námestia, komunikácie) a verejne prístupné priestory objektov podľa Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. zo dňa 08. júla 2002, pre užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnuť exteriérové parkovanie bicyklov minimálne pre 4 bicykle v blízkosti vchodu do administratívnej budovy.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť vjazd do garáže ako prejazd vozidiel cez chodník (nie prah, t. j. pokračujúci chodník bez potreby vyznačenia priechodu pre chodcov).
- Dopravné značenie riešiť v súlade s platnou legislatívou.
- K riešeniu verejného osvetlenia je potrebné stanovisko správcu verejného osvetlenia.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť odvoz komunálneho odpadu v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25. júna 2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- Spevnené plochy ako verejné priestranstvá odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR; tieto riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- 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.

Zámer je potrebné navrhnuť a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom - uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.

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 realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- 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 strieďať 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 hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto, prípadne ich časti, ako vegetačné fasády.

#### **Upozornenie:**

- Časť podzemnej stavby investičného zámeru: „Polyfunkčný dom Slovanská“ zasahuje do pozemku parc. č. xxxxxxxx vo vlastníctve Florian Offices s.r.o. mimo vymedzené územie, ktoré je predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi oboma vlastníckmi uzavretej dňa 15.08.2019. Táto časť stavby sa zároveň nachádza mimo vymedzeného územia pre výpočet regulatívov intenzity využitia územia. Nakoľko sa jedná o podzemnú časť parkovacej garáže výsledné hodnoty regulatívov investičného zámeru: „Polyfunkčný dom Slovanská“ nie sú ovplyvnené. V ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné zmluvne doriešiť zvyšnú časť, stavbou zasiahnutého pozemku parc. č. xxxxxxxx.



- Predložená projektová dokumentácia - Revízia 2 nie je v plnom rozsahu aktualizovaná. Pri posudzovaní riešenia z hľadiska dopravného vybavenia eviduje oddelenie dopravného inžinierstva určité nezrovnalosti v textovej a grafickej časti (neaktualizovaná verzia výkresov z projektovej dokumentácie - Revízia 1).
- 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.
- Stavbou dotknuté parcely sú zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.
- Dňa 08.08.2018 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny CMO – Severovýchod. Predmetný pozemok je súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 27.02.2019 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIČ 56604/18-458885, MAGS OUIČ 56604/18-458887, MAGS OUIČ 56604/18-458892.

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, pričom v takomto prípade je žiadateľ 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.

Hlavné mesto SR 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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 4 x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto záväzného stanoviska)  
1 x potvrdené – 02 Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici (Revízia 30.11.2020),  
M 1:500; D.1 Koordinačná situácia, M 1:500, 1:300; E.4. Pôdorys 1.NP, M 1:350; E.12. Pohľad  
južný, M 1:350; E.14. Rez B, M 1:350;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené - 02 Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici (Revízia 30.11.2020),  
M 1:500; D.1 Koordinačná situácia, M 1:500, 1:300; E.4. Pôdorys 1.NP, M 1:350; E.12. Pohľad  
južný, M 1:350; E.14. Rez B, M 1:350;  
Magistrát ODI, archív