

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

/SU/255/18165/2025/LBR-11

V Bratislave dňa 16.4.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava -Ružinov, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 27.3.2024 podal

ESTATE 01 s.r.o., Bajkalská 22, 821 09 Bratislava

(ďalej len „navrhovateľ“), a na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení

stavby:	„ASTON 2.022“
stavebné objekty	SO 01 Príprava územia, zabezpečenie stavebnej jamy
	SO 02 Podzemná garáž
	SO 03 Bytový dom B 1
	SO 04 Bytový dom B 2
	SO 05 Bytový dom B 3
	SO 06 Hotel garni
	SO 11 Spevnené plochy
	SO 11.1 Verejná účelová komunikácia — zdieľaný zjazdový chodník Bajkalská
	SO 11.2 Ostatné spevnené plochy na pozemkoch stavebníka
	SO 12 Spevnené plochy na pozemkoch mesta
	SO 12.1 Verejná účelová komunikácia — Cyklistická komunikácia Bajkalská
	SO 12.2 Chodník Bajkalská Mliekárenská
	SO 12.3 Vjazd z Trenčianskej ulice
	SO 12.4 Výjazd na Mliekárenskú ulicu
	SO 12.5 Sprejazdnenie Mliekárenskej ulice smerom na Bajkalskú
	SO 14 Polozapustené kontajnerové hniezda
	SO 15 Malá architektúra
	SO 16 Sadové úpravy
	SO 17 Sadové úpravy na pozemkoch mesta
	SO 21 Prekládka rozvodov NN
	SO 22 Rozšírenie distribučnej siete NN
	SO 24 Prekládka rozvodov verejného osvetlenia
	SO 25 Areálové osvetlenie
	SO 26 Prípojky NN
	SO 27 Prekládka TLKM rozvodov
	SO 29 Telekomunikačné prípojky
	SO 31 Vodovodná prípojka DN 150
	SO 32 Polievací vodovod

	SO 33 Areálová splašková kanalizácia
	SO 34 Areálová dažďová kanalizácia
	SO 41 Prekládka verejného plynovodu STL
	SO 51 Prekládka horúcovodu
	SO 52 Prípojka horúcovodu
	PS 01 Rekonštrukcia trafostanice TS0989-000
	PS 02 Odovzdávacia stanica tepla BAT
	PS 03 Motorgenerátor náhradný zdroj NN
miesto stavby	ulice Bajkalská, Trenčianska, Mliekarenská, Bratislava, na pozemkoch register "C" parc. č. 15297/35, 15297/36, 15299/10, 15299/45, 15299/47, 15299/48, 15299/51, 15299/52, 15299/53, 15299/54, 15299/55, 15299/56, 15299/57, 15299/58, 15299/59, 15299/60, 15299/61, 15299/62, 15299/63, 15299/64, 15299/65, 15299/66, 15299/67, 15299/68, 15299/69, 15299/70, 15299/71, 15299/72, 15299/73, 15299/74, 15299/75, 15299/76, 15299/81, 15299/4, katastr. územie Nivy. Navrhované prípojky na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 15296/4, 15299/46, 15301/1, 22190/1, 22190/13, katastr. územie Nivy.
druh stavby	novostavba
účel stavby	pozemná stavba – bývanie , prechodné ubytovanie,

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal rozhodnutie č. OÚ-BA-OSZP3/2024/214766-029 zo dňa 14.2.2024, v ktorom rozhodol, že navrhovaná činnosť „ASTON 2.022“ sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V rozhodnutí boli určené nasledovné podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie:

1. Rešpektovať výškové obmedzenie stavieb daného územia, určené ochrannými pásmami (OP) letiska, a to nadmorskou výškou 172,0 m.n.m. Bpv, t.j. výškou cca 35,8 m od úrovne terénu. V prípade presiahnutia výškového obmedzenia požiadať Dopravný úrad o povolenie presahu nad dané OP v zmysle stanoviska Dopravného úradu doručeného v zisťovacom konaní.
2. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dendrologický prieskum drevín odborne spôsobilou osobou, s návrhom náhradnej výsadby sadových úprav, pričom náhradná výsadba bude primeranou náhradou za biologickú, ekologickú a kultúrnu hodnotu drevín.
3. V projektovej dokumentácii pre územné konanie preukázať súlad navrhovanej činnosti s platným Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a súlad funkčného využitia a priestorového riešenia vo väzbe na ÚPN.
4. Doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd odvádzaných do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka a návrh potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho objektu v m3.
5. Požiadať BVS, a.s. o súhlas pre vypúšťanie časti zrážkových vôd do verejnej kanalizácie. (Odporúča sa zrážkové vody vypúšťať do verejnej kanalizácie cez retenčnú nádrž s regulovaným odtokom)
6. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie popísať zosúladenie zelene a inžinierskych sietí s STN a dodržaním všetkých ochranných pásiem.
7. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie správne označiť v koordinačnej situácii retenčnú nádrž a vsakovací objekt.
8. Zosúladiť počet vsakovacích objektov v textovej časti Sprievodnej správy s Technickou správou.
9. Výrub drevín realizovať oprávnenou osobou a vykonať mimo hniezdneho obdobia vtákov.
10. V prípade, že sa v okolí nachádzajú dreviny, ktoré by mohli byť ohrozené mechanickým alebo chemickým poškodením počas výstavby popísať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a zabezpečiť ich ochranu podľa STN 83 7010 Ochrana prírody; Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a podľa arboristického štandardu „Ochrana drevín pri stavebnej činnosti“ Postupovať v súlade v VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018, o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín.
11. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie rozpracovať sadové úpravy uvedené v zámere (str. 26 zámeru) a doplniť do opisu a projektu sadových úprav vertikálnu zeleň na fasádach.
12. Navrhnuť popísať a realizovať odvádzanie zrážkových vôd v čo najväčšom možnom množstve do vsakovacích objektov.
13. Rešpektovať záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS POD 42245/2023-74402 zo

dňa 22.02.2023.

14. Počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti dodržiavať požiadavky podľa zákona č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 1.7.2023
15. Počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti dodržiavať požiadavky podľa zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, o zmene Zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR 269/2010 Z. z. (§ 9), ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
16. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie zaznačiť do zakresu vnútroareálovej kanalizácie umiestnenie vsakovacích systémov.
17. Počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti postupovať v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Aby sa zabránilo prekročeniu prípustných hodnôt hluku. Navrhnuť vhodné protihlukové opatrenia na elimináciu nepriaznivých hodnôt hluku.
18. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie doplniť do tabuľky požadované odpady vznikajúce počas prevádzky navrhovanej činnosti a navrhované spôsoby nakladania s odstránenými stavebnými materiálmi a odpadmi z demolácií podľa stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy doručeného v zisťovacom konaní.
19. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie preveriť vplyv navrhovanej činnosti na podzemné vody realizáciou podrobného geologického a hydrogeologického prieskumu, opatrenia z nich vyplývajúce dodržať pri realizácii navrhovanej činnosti.
20. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z. z..
21. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie preukázať dostatočnú kapacitu priepustnosti kanalizácie a ostatných vodných stavieb v súvislosti s ďalšími navrhovanými polyfunkčnými objektami v okolí.
22. Pri návrhu a realizácii navrhovanej činnosti zohľadniť pripomienky zo stanoviska Okresného úradu Bratislava aj ohľadom návrhu zníženia zastavanosti, funkčného využitia, a s nižšími nárokmi na energie, dopravu a odpadov.
23. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuť a realizovať adaptačné a mitigačné opatrenia uvedené navrhovateľom v zámere navrhovanej činnosti, opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov popísané v zámere navrhovanej činnosti v kapitole IV. 10 zámeru a opatrenia z doplňujúcich informáciách. Pri návrhu vychádzať taktiež z Adaptačnej stratégie SR, kraja a dotknutej obce. Opatrenia zapracovať tak aby ich splnenie bolo možné overiť.
24. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie zohľadniť požiadavky Coop Produkt Slovensko týkajúce sa parcely 15301/1 a odstupových vzdialeností.
25. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie realizovať opatrenia vyplývajúce zo štúdií a prieskumov realizovaných k zámeru navrhovanej činnosti. Opatrenia zapracovať tak aby ich splnenie bolo možné overiť.
26. Záväzné opatrenia Programu odpadového hospodárstva SR zapracovať do príprav a realizácie zámeru.
27. V ďalších stupňoch projektovej prípravy rešpektovať a rozpracovať doplňujúce informácie doručené v zisťovacom konaní.
28. Opodstatnené požiadavky a požiadavky ktoré majú oporu v zákone zo stanoviska Coop Produkt Slovensko zapracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.
29. V ďalších stupňoch prípravy navrhnuť a zabezpečiť separovaný zber odpadov pre počas prevádzky navrhovanej činnosti.
30. V prípade ak to bude technologicky možné používať materiály zo zhodnocovaných odpadov.

Popis stavby:

Predložená projektová dokumentácia rieši polyfunkčnú zástavbu pozostávajúcu z bývania, miestnej a celomestskej vybavenosti, na mieste pôvodného šesťpodlažného hotela Aston s prízemnou prístavbou a radových garáží. Horizontálna hmota bytových objektov B1 (SO 03), B2 (SO 04) je situovaná pozdĺž Bajkalskej ulice (z východnej a severnej strany je osadená na uličných čiarach) a medzi nimi je navrhnutá vertikálna hmota hotela (SO 06), ktorá vystupuje pred líniu východnej fasády bytového domu, pričom spodná hrana vystúpenej časti hmoty začína na úrovni štvrtého podlažia. Kompozíciu uzatvára bytový objekt B3 (SO 05) napojený kolmo na hlavnú horizontálnu hmotu. Tento objekt je na

západnej strane stupňovité ukončený terasami. Zo strany Trenčianskej ulice je navrhnutá samostatne stojaca prízemná hmota vjazdu do garáže. V horných siedmych podlažiach hotela sú navrhnuté prevádzkovo oddelené, prenájomiteľné byty. Parter objektov je z východnej, severnej a južnej strany ustúpený (vytvára krytú kolonádu) a popri vstupných priestoroch sa tu nachádzajú aj priestory pre obchod a služby, pod sekciou B3 je navrhnutá materská škôlka. Parkovanie, technické a skladové priestory sú umiestnené v spoločnej podzemnej garáži (SO 02) s tromi podlažiami a kapacitou 351 parkovacích miest. 4 krátkodobé parkovacie miesta sú na teréne pri vstupe do hotela. Z celkového počtu parkovacích miest je 21 vyčlenených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Pre cyklistov bude osadených 128 stojanov.

Vjazd do garáže je v mieste pôvodného vjazdu z Trenčianskej ulice a výjazd je orientovaný do Mliekarenskej ulice s možnosťou výjazdu na Bajkalskú ulicu. Vedľa výjazdovej rampy z garáže bude zachovaný prístup k existujúcim radovým garážam. Zo strany Trenčianskej a Bajkalskej ulice bude verejná účelová komunikácia - zjazdový chodník zdieľaný s cyklistami.

Objekt B1 má 8 nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie s terasami. Na 2. - 9. NP sú navrhnuté byty. Vstup je zo severnej strany.

Objekt B2 má 8 nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie s terasami. Priečna pasáž umožňuje prechod od Bajkalskej ulice do vnútroblokového parčíka. Vstup je z východnej strany. Na 2. - 9. NP sú navrhnuté byty. Niektoré priestory tlenené blokom B3 sú navrhnuté ako spoločné komunitné priestory pre obyvateľov.

Objekt B3 sa napája kolmo na sekciu B2. Má 7 nadzemných podlaží, z toho 2. - 7. NP sú bytové podlažia. Byty na západnej strane majú terasy. Vstup do bytovej časti je z pasáže pod blokom B2, prípadne z Mliekarenskej ulice. Priestory orientované na sever sú navrhnuté ako spoločné komunitné priestory pre obyvateľov.

Hotel je prístupný zo strany Bajkalskej ulice a má 22 nadzemných podlaží, z toho 1. - 15. NP bude slúžiť pre hotelové ubytovanie a 16.-22. NP je určené pre samostatnú prevádzkovú jednotku s prenájomiteľnými bytmi. Na prízemí sú vstupné priestory hotela s kaviarňou.

Počet bytov (B1, B2, B3) je 117, počet prenájomiteľných bytov je 42 a počet izieb pre prechodné ubytovanie je 118.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky

Architektonické a urbanistické podmienky:

Základné údaje

Celková plocha riešeného územia	7 418,00 m ²
Celková zastavaná plocha	3 082,06 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží	27 841,34 m ²
Podlažná plocha bytovej funkcie	17 521,62 m ²
Podlažná plocha nebytovej funkcie	10 319,72 m ²
Plocha zelene	
Na teréne	1 197,47 m ²
Nad podzemnými konštrukciami	918,76 m ²
Započítateľná zeleň	1 660,39 m ²
Spevnené plochy	2,219,71 m ²
počet bytov	117
počet prenájomiteľných bytov	42
počet hotelových izieb	118
Počet nadzemných podlaží	22 + ustúpené podlažie
Počet podzemných podlaží	3
Počet parkovacích miest	355
Výškové umiestnenie	1NP = 0,000 = 136,000 m. n. m.
Atika najvyššieho bodu strechy	63,550 m - 209,00 m. n. m.

Umiestnenie stavby voči susedným pozemkom a stavbám:

Najmenšia vzdialenosť od susedných stavieb:

- Coop produkt Slovensko parc. č. 15301/10 18,63 m
- Bytový dom parc. č. 15297/1-4 24,37 m

Najmenšia vzdialenosť od hraníc pozemkov :

- parc. č. 15296/4 (Trenčianska) 5,39 m
- parc. č. 15297/5 4,06 m
- parc. č. 15299/46 5,9 m

Tvar strechy objektov - plochá strecha na všetkých stavebných objektoch

Zásobovanie elektrickou energiou

Novovybudované NN káblové vedenie bude zapojené do rezervných vývodov NN rozvádzača existujúcej distribučnej transformačnej stanice TS0989-000 po jej rekonštrukcii (výmena VN a NN rozvádzača, výmena distribučného transformátora 630kVA za transformátor 1000kVA a doplnenie distribučného transformátora 1000kVA).

Zásobovanie vodou

Zásobovanie vodou bude zrekonštruovanou vodovodnou prípojkou DN150 pripojenou na verejný vodovod DN300 na Bajkalskej ulici. Druhá vodovodná prípojka vedená z ulice Trenčianska pre OM00111324 sa využíva ako záložný zdroj a ostáva bez zmeny.

Odvádzanie splaškových vôd

Splaškové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie v Bajkalskej ulici dvoma existujúcimi kanalizačnými prípojkami DN300.

Odvádzanie dažďových vôd

Navrhovaná dažďová kanalizácia rieši odvod dažďových vôd zo striech do vsakovacích systémov, situovaných v zadnej dvornej časti objektu. Z časti budú dažďové vody zo striech, zo zjazdového chodníka a spevnených plôch pred objektom zaústené do verejnej kanalizácie.

Zásobovanie teplom

Vykurovanie – riešené teplovodné pomocou konvekčných vykurovacích telies. Príprava TV pre vykurovanie a potreby VZT bude riešená centrálné. Príprava TUV pre byty a hotel bude centrálna s cirkuláciou. Príprava TV pre obchodné prevádzky bude riešená decentrálné.

Zdroj tepla – OST umiestnená v suteréne.

Zásobovanie plynom

Existujúci STL plynovod D160 0,3 MPa bude preložený do stredu zjazdového chodníka.

Dopravné riešenie

Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vybudovaním 355 parkovacích stojísk, z toho 351 je navrhnuté v podzemnej garáži a 4 na teréne pri vstupe do hotela na krátkodobé parkovanie. Z celkového počtu 355 stojísk bude 21 stojísk určených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Vjazd do objektu bude z Trenčianskej ulice a výjazd na Mliekarenskú ul.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov, obce a účastníkov konania:

Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS POD 42245/2023-74402 zo dňa 22.2.2023:

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

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

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

podmienky, ktoré žiadame zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie, t.j. do dokumentácie pre stavebné povolenie (v textovej i grafickej časti):

1. Cyklistická doprava

- vyriešiť výškové oddelenie cyklistov a chodcov;
- zväčšiť vyčkávací priestor pre cyklistov smerom na Bajkalskú ulicu;
- vyriešiť výškové oddelenie ochranného ostrovčeka pre cyklistov;

- cyklistickú komunikáciu riešiť v červenom asfalte;

2. Dopravné pripojenie Stavby

- vjazd do podzemných garáží bude riešený z Trenčianskej ulice v mieste súčasného vjazdu, konkrétne na začiatku radiaceho pruhu križovatky Trenčianska - Bajkalská;
- výjazd bude smerovaný do Mliekárenskej ulice s následnou možnosťou jazdy Mliekárenskou ulicou v smere Priemyselná - Trenčianska, zároveň aj smerom na Bajkalskú ulicu, a to po zrealizovaní prepojenia Mliekárenskej a Bajkalskej ulice (výjazd len vpravo), ktoré je v súčasnosti zaslepené;
- dopravné pripojenia vjazdov/výjazdov na miestne cesty limitujeme šírkou 6,0 m. Požiadavku je možné realizovať stavebnou úpravou v mieste dopravného pripojenia na miestnu cestu;
- chodník v mieste výjazdu z Mliekárenskej na Bajkalskú zostane v pôvodnej nivelete, výjazd bude cez spomaľovací prah;

3. Spevnené plochy

- spevnené plochy pred hotelom sú tvorené vnútroareálovou jednosmernou verejnou účelovou cestou o šírke 3,0 m pre prístup hasičských vozidiel a vozidiel RZP s integrovanou cestičkou pre cyklistov. Vjazd na chodník bude realizovaný odbočením z vjazdu do garáže a výjazd bude smerovaný na Mliekárenskú. Pri chodníku pred objektom budú zriadené 4 pozdĺžne pohotovostné parkovacie stojiská pre dovoz hotelových hostí. Ostatné spevnené plochy v bezbariérovom prevedení sú určené pre peších;
- na zamedzenie neželaného tranzitu cez Mliekárenskú, prípadne po vnútroareálovej verejnej účelovej ceste po obvodu stavby, je navrhnuté dopravné značenie „prejazd zakázaný“ (na križovatke Mliekárenská - Priemyselná v smere na Bajkalskú a na vnútroareálovej ceste za vjazdom do podzemnej garáže);
- medzi zjazdovým chodníkom a hranou Bajkalskej ulice je priestor šírky 5,7 m. V ňom bude pri zjazdom chodníku zelený pás šírky 1,25 m s vysokou zeleňou, vedľa neho bude v smere k Trenčianskej jednosmerný cyklistický pruh šírky 1,5 m, ďalej chodník šírky 2,95 m. Cyklistický pruh v opačnom smere k Mliekárenskej bude vedený po vnútroareálovej verejnej účelovej ceste;
- pri vchodoch do bytov a v garáži budú vytvorené uzamykatelné miestnosti na odloženie bicyklov. Osadených bude celkom 128 stojanov s celkovou kapacitou 256 bicyklov, z toho 21 stojanov bude v exteriéri, ostatné v podzemnej garáži;

4. Statická doprava

- nároky statickej dopravy budú zabezpečené na vlastnom pozemku v dostatočnej kapacite v celkovom počte 355 PM (z toho bude 61 krátkodobých PM), a to v podzemnej garáži v počte 351 PM a na teréne v počte 4 PM. Pre krátkodobé parkovanie návštevníkov/verejnosti je v garáži vyčlenené 1.PP s celkovou kapacitou 88 stojísk;
- pre zdravotne znevýhodnené osoby bude vyhradených 21 PM. V garáži bude státie pre 72 elektromobilov;

5. Podmienky umiestnenia objektov dopravnej infraštruktúry

- vnútroareálovú jednosmernú komunikáciu pre prístup hasičských vozidiel, vozidiel RZP, taxi so zdieľaným a vyznačeným pohybom cyklistov v smere k Prievozskej, žiadame umiestniť ako verejnú účelovú cestu;

6. cyklistickú cestu v smere Trenčianska žiadame umiestniť ako verejnú účelovú cestu;

7. Podmienky odovzdávania dopravných stavieb do majetku hlavného mesta

- **podmieňujúcimi investíciami** k stavbe budú všetky stavebné objekty dopravnej infraštruktúry s rozsahom podľa požiadaviek mesta, ktorých časť bude odovzdaná do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevoze vlastníckeho práva s **hlavným mestom**, konkrétne;

SO12 Spevnené plochy na pozemkoch mesta (chodníky, sprejazdnenie Mliekárenskej v smere na Bajkalskú, cyklistický pruh smer Trenčianska)

- Chodník Bajkalská, Mliekárenská;
- Vjazd z Trenčianskej ulice;
- Výjazd na Mliekárenskú ulicu;
- Sprejazdnenie Mliekárenskej v smere na Bajkalskú;
- Cyklistická komunikácia Bajkalská;

- **vydanie stavebného povolenia** k predmetnej stavbe bude podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevoze vlastníckeho práva s **hlavným mestom** k verejnej účelovej ceste - cyklistickej ceste v smere k Trenčianskej ulici, k úseku sprejazdnenia Mliekárenskej ulice v smere na Bajkalskú a príslušných chodníkov v rámci SO12;

8. Vydanie kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu, je podmienené;

- realizáciou podmieňujúcich investícií predmetnej stavby obsiahnutých v objekte SO12 Spevnené plochy na pozemkoch mesta, uvedených v 6. bode;

- zaradením nového úseku Mliekárenskej ulice „Sprejazdnenie Mliekárenskej v smere na Bajkalskú“ do siete miestnych ciest hlavného mesta III. triedy, FT C3, kat. MO 6,5/30;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

si hlavné mesto uplatňuje podmienky, ktoré požaduje **zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**

- časť pripomienok uplatnených v stanovisku zo dňa 22.03.2022 nebola do aktuálne posudzovanej dokumentácie zapracovaná;
- v dnešnej dobe klimatických zmien, keď sa zásoby podzemných vôd znižujú, je hospodárenie s dažďovou vodou v celonárodnom záujme a vypúšťanie zrážkovej vody zo striech do kanalizácie je v rozpore aj so strategickými dokumentármi Hlavného mesta SR Bratislavy, ako sú Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Bratislavy (vypracovalo Hlavné mesto SR Bratislava v termíne 06/2014), Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 (vypracovalo Hlavné mesto SR Bratislava, Útvar hlavnej architektky v termíne 03/2017), Atlas hodnotenia zraniteľnosti a rizík nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy (vypracovalo Hlavné mesto SR Bratislava, Útvar hlavnej architektky v termíne 03/2020);
- v riešenej lokalite sú veľmi priaznivé podmienky na infiltráciu zrážkových vôd, preto je dôležité využiť tieto vlastnosti podložia a zrážkové vody ponechať v území prostredníctvom vhodného vsakovacieho zariadenia;
- odporúčame minimálne všetky zrážkové vody zo striech, vrátane plochy 398 m² odvieť do vsakovacieho zariadenia;
- zrážkové vody zo spevnených plôch chodníkov a parkoviska je možné zaústiť do verejnej kanalizácie v obmedzenom množstve, po súhlase správcu BVS, a.s. (odporúčame cez retenčnú nádrž s regulovaným odtokom);
- i v textovej časti zosúladiť údaje o spevnených plochách na rastlom teréne, spevnených plochách na strešných konštrukciách suterénu, prístupových komunikácií a chodníkov. Udávané spevnené odvodňované plochy v Súhrnnej technickej správe a v Sprievodnej správe sú zmätočné;
- z údajov z predloženej dokumentácie nie je možné určiť reálnu plochu odvodňovaných plôch striech; chýba situácia so zákresom zelených a nezelených striech;
- chýba výpočet množstva zrážkových vôd odvádzaných do vsakovacieho objektu a návrh potrebného objemu akumulácie nádrže;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od susedného pozemku; v koordinačnej situácii je opätovne vsakovacie zariadenie a akumulácia nádrž zakreslené v kolízii so vzrastlou zeleňou. Požadujeme návrh zelene a inžinierskych sietí zosúladiť s príslušnou STN a dodržať všetky potrebné ochranné pásma;

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.
- v zmysle platnej normy STN 736110 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 protíahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy

zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;

- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

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

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/ chodníka.

Hlavné mesto SR Bratislava – sekcia správy a údržby ciest - stanovisko č. MAGS SSUC 61796/23-616528 RIO-294 zo dňa 21.2.2024:

Stavbou budú dotknuté komunikácie Bajkalská (cesta 1/61) a Trenčianska (MC II), ktorá je v správe Hl. mesta SR Bratislavy. Mliekarenská ul. je v správe príslušnej mestskej časti. Na podklade odborného posúdenia predloženej dokumentácie v rozsahu odborných kompetencií v zmysle §140a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §3d zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov máme k riešeniu stavby „ASTON 2.022 Bajkalská — Nivy, Bratislava“ v zmysle predloženej dokumentácie nasledovné pripomienky:

1. Žiadame dodržiavať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Hl. m. k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 42245/23-74402 zo dňa 22.02.2023
2. Žiadateľ je povinný sa pri realizácii rozkopávkových prác riadiť a dodržiavať detaily, ktoré určujú Technické listy mesta Bratislava zverejnené na stránke : <https://www.bratislava.sk/doprava-a-mapy/sprava-a-udrzbakomunikacii/manual-asfaltovania> a Manuál verejných priestorov, link: <https://manual.mib.sk/manual/principy-a-standardy/>
3. POD dočasného aj trvalého dopravného značenia žiadame prerokovať s Krajským dopravným inšpektorátom, SSÚC - správcom dopravného značenia a Dopravným podnikom Bratislava (účastníci bývalej Komisie pre určovanie dopravného značenia a dopravných zariadení).
4. Pred zásahom do miestnej cesty a jej súčasti, požiadajte o povolenie na zvláštne užívanie (z dôvodu výkopových alebo pretlakových prác) príslušný cestný správny orgán v zmysle cestného zákona.
5. O určenie dočasného dopravného značenia počas realizácie prác, požiadajte 30 dní pred realizáciou prác príslušný cestný správny orgán.
6. Pri obmedzovaní plynulosti cestnej premávky na miestnej komunikácii počas prác, požiadajte o uzávierku príslušný cestný správny orgán v zmysle cestného zákona.
7. Všetky rozkopávkové práce realizované na pozemkoch v správe Hl. m SR žiadame vykonávať na

- základe rozkopávkového povolenia a tieto musia byť prevzaté správcom komunikácie najneskôr do preberacieho (kolaudačného) konania
8. Rozkopávky žiadame zrealizovať v zmysle platných predpisov a technologických postupov, pri výkopových prácach nevytvárať skládku materiálu na miestnych komunikáciách, výkopový materiál ihneď odvážať.
 9. Pri napojení rozšírenia vozovky, prístupovej komunikácie, alebo vjazdu žiadame (až po hranu pozemku investora) použiť rovnakú konštrukciu aká je použitá na príslušnom jazdnom pruhu dotknutej komunikácie (resp. na zhutnený podklad položiť podkladný betón tr. C 25/30 hr. 22 - 25 cm + spojovací penetračný náter s obsahom asfaltu 0,5 kg/ m² + asfaltový betón AC 22 L, I.PMB 45/80-75 - 7cm+ spojovací penetračný náter s obsahom asfaltu 0,5 kg/ m² + ACo 11 hr. 5 cm, použiť modifikované asfalty PMB 45/80-75 (dodržať previazanie jednotlivých konštrukčných vrstiev min. po 20 cm), pri previazaní betónovej konštrukčnej vrstvy (pôvodného a nového jazdného pruhu) použiť vo vzdialenosti na každý 1 m oceľové trny priemeru 30 mm dí. 1m, ktoré budú do pôvodnej betónovej konštrukčnej vrstvy na hĺbku 50 cm zapustené a budú presahovať 50 cm do betónovej konštrukčnej vrstvy novej časti vozovky, dilatčné špáry v betónovej konštrukčnej vrstve (na vzdialenosť max. 3 m) žiadame zrealizovať zarezaním do betónu (nesúhlasíme s vkladáním polystyrénu, alebo rôznych dosiek. Žiadame dôkladné zameranie spádových pomerov.
 10. Po rozkopávkach na cestách žiadame, v mieste rýh urobiť spätnú úpravu - zhutnený zásyp zo štrkodrvy + podkladný betón tr. C 25/30 hr. 22 - 25 cm s výstužou 1 x kari sieť 0 8 mm (použiť rýchlo tuhnúcu zmes s pridaním plastifikátorov na urýchlenie tuhnutia a tvrdnutia betónu) + spojovací penetračný náter s obsahom asfaltu 0,5 kg/ m² + asfaltový betón AC 22 L, I.PMB 45/80-75 - 7cm+ spojovací penetračný náter s obsahom asfaltu 0,5 kg/ m² + ACo 11 hr. 5 cm, použiť modifikované asfalty PMB 45/80-75 (dodržať previazanie jednotlivých konštrukčných vrstiev min. po 20 cm). Poslednú - obrusnú vrstvu povrchovej úpravy hr. 5 cm položiť súvislo na celú šírku každého dotknutého jazdného pruhu (súvislo cez všetky ryhy) a na celú dĺžku dotknutého úseku s predĺžením + 1 m na koncoch úseku (pozdĺžne rozkopávky), resp. na šírku ryhy s rozšírením + 1 m od hrán ryhy (príp. cez všetky ryhy s rozšírením + 1 m od vonkajšej hrany prvej a poslednej ryhy), dodržať niveletu vozovky.
 11. Vjazd žiadame napojiť na niveletu komunikácie tak, aby bol zabezpečený dobrý odtok povrchových vôd, t. z., aby v mieste napojenia a jeho okolí nestála voda.
 12. Pri budovaní vjazdu žiadame použiť kamenné obrubníky - striktné dodržať - kde sú osadené kamenné prvky - osadiť kamenné obrubníky + čadičovú alebo kamennú prídlážbu
 13. Ak sa v mieste vjazdu a výjazdu nachádzajú uličné vpusty, tak ich žiadame preložiť - aby neboli v jazdnej dráhe. Na preložené UV žiadame osadiť rámy s pántovým uchytením mreží tak, aby pri prejazde motorovým vozidlom došlo k uzavretiu mreže, nie k jej vylomeniu.
 14. Po rozkopávkach na chodníkoch urobiť novú povrchovú úpravu **AC08 hr. 4 cm** na podklad v zmysle nasledovnej tabuľky
Na celú šírku chodníka (od objektu po obrubník) a celú dĺžku dotknutého úseku, pôvodnú povrchovú úpravu zarezať kolmo na os chodníka, dodržať niveletu chodníka a obrubníkov, uvoľnené obrubníky (poškodené obrubníky vymeniť za nové) osadiť do betónového lôžka a zaškárovať. škárovacou hmotou odolnou voči posypovým soliam a cyklom zmrazovania a rozmrazovania. Rovnakú skladbu žiadame použiť aj na cyklotrasu, pričom žiadame použiť červený asfalt.
 15. Všetky šachty a meracie zariadenia na prípojkách IS žiadame osadiť na pozemku investora. Nesúhlasíme s osadením do komunikácie, alebo do chodníka. V nevyhnutnom prípade je ich osadenie možné len na základe zmluvy o vecnom bremene. Poklapy a rám šachty musí obsahovať informáciu o vlastníkovi šachty.
 16. IS žiadame umiestniť min. 60 cm pod niveletu chodníka, pri vozovkách min. 85 cm a podľa možnosti ich umiestniť do ochrannej chráničky, alebo urobiť ochranné opatrenia, aby pri zhutňovaní pri oprave povrchu alebo rekonštrukcii chodníka, vozovky nedošlo k ich poškodeniu.
 17. Pri spätnej úprave dotknutých chodníkov v správe SSUC opravíte niveletu všetkých obrubníkov tak, aby pri realizácii novej povrchovej úpravy bola dodržaná správna niveleta chodníkov, ich estetický vzhľad a dobrý odtok povrchových vôd, uvoľnené obrubníky osadíte do betónového lôžka (poškodené obrubníky vymeníte za nové rovnakej kvality, farby a rozmerov) a zaškárujete škárovacou hmotou odolnou voči posypovým soliam a cyklom zmrazovania a rozmrazovania.
 18. Na chodníkoch prerušených konštrukciou vjazdu (v mieste priechodu pre peších) žiadame vybudovať bezbariérové úpravy z dlažby antracitovej farby (vrátane vodiacich a výstražných prvkov) v zmysle Vyhlášky 532/2002 Z. z., platných predpisov TP 048, STN a TLMB, živичnú povrchovú úpravu zarezať

kolmo na os chodníka, dlažbu podbetónovať - betónom tr. C 12/15 hr. 12 cm, na podsyp a zaškárovanie dlažby použiť kamennú drvu fr. 0/4 mm (nie piesok - vyplavuje sa), cestné obrubníky plynulo zapustiť na niveletu príľahlej vozovky s toleranciou max. + 0,5 cm nad niveletu príľahlej vozovky.

19. Na trvalé vodorovné DZ žiadame použiť dvojzložkovú farbu (studený, alebo teplý plast) v zmysle technicko - kvalitatívnych požiadaviek pre retroflexný plastový dvojzložkový materiál - profilovaný s reflexnou úpravou v zmysle (STN EN 1436+A1- už neplatí) STN 01 8020.
Hrúbka nástreku 2-3 mm,
- a) Reflexnosť VDZ (bielej farby) za denného svetla do 30 dní po aplikácii VDZ min. 160 mcd/m²/lx pre asfaltové povrchy (STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 1 - trieda Q4),
 - b) Reflexnosť VDZ (bielej farby) za denného svetla na konci záručnej doby min. 100 mcd/m²/lx pre asfaltové povrchy (STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 1 - trieda Q2),
 - c) Retroreflexnosť VDZ (trvalej bielej farby) pri osvetlení svetlami vozidla v podmienkach za sucha do 30 dní po aplikácii min. 300 mcd/m²/lx (STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 3 - trieda R5),
 - d) Retroreflexnosť VDZ (trvalej bielej farby) pri osvetlení svetlami vozidla v podmienkach za sucha na konci záručnej doby: min. 100 mcd/m²/lx (STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 3 - trieda R2),
 - e) Retroreflexnosť VDZ v podmienkach za vlhka počas záručnej doby: min. 50 mcd/m²/lx (STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 4 - trieda RW3),
 - f) Retroreflexnosť VDZ v podmienkach za dažďa počas záručnej doby: min. 50 mcd/m²/lx (STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 5 - trieda RR3),
 - g) Koeficient jasu B pre VDZ v podmienkach za sucha počas záručnej doby: nesmie klesnúť pod 0,30 (STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 2 - trieda B2),
 - h) Trichomatické súradnice bodov tolerančných oblastí: musia byť v súlade s STN EN 1436+A1:2009, tabuľka 7 - trieda S2
20. Ďalší stupeň PD žiadame predložiť na vyjadrenie.
21. PD - min. situáciu a TS (najlepšie v elektronickej forme) musíte predložiť na vyjadrenie aj správcovi verejného osvetlenia - Technické siete Bratislava, ktorý uvedie podmienky k predmetnej PD v samostatnom vyjadrení.
22. Uplatňujeme si záručnú lehotu 60 mesiacov (platí na práce na objektoch v správe SSÚC).
23. Ďalší stupeň PD žiadame predložiť na vyjadrenie.
24. Pri preberacom konaní - žiadame správcovi komunikácií a cestnej zelene predložiť a odovzdať 2 x projekt skutočného vyhotovenia - farebný originál (pôvodný stav, pred realizáciou zakreslený čierne a nový stav červene) s presnými výmerami (dĺžky, šírky, a jednotlivé plochy a pod.) potvrdený zodpovedným projektantom, odovzdať 1x projekt skutočného vyhotovenia aj v digitálnej forme na CD vo formáte dwg. (AutoCad) v súradnicovom systéme S- JTSK a technickú správu v Microsoft Office Word, (Excel) , majetkovo právne usporiadanie pôvodného a nového stavu (jednotlivých objektov, aj dotknutých pozemkov), atesty a certifikáty použitých materiálov (prvkov VO), živých zmesí, dažďovej kanalizácie, geometrický plán, porealizačné zameranie, fotokópie dokladov súvisiacich s jednotlivými objektmi stavby - stavebné povolenie, revíziu správu, z technickej obhliadky medzi investorom a budúcim správcom.
25. V zmysle zákona č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbu znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti pešej a cestnej premávky

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. - vyjadrenie č. 035887/2024/RB zo dňa 8.11.2024:

Z hradiska BVS, a.s., k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z. z., o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímame nasledovné stanovisko:

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

K umiestneniu stavby: „ASTON 2.022“ nebudeme mať námietky, nakoľko cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, a.s., vrátane ich súčastí a

bude dodržané ich pásmo ochrany.

Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľností na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).

V zmysle „technických podmienok“ je potrebné navrhnuť vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.

Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľností na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.

Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.

Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.

Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

A. Zásobovanie vodou

S navrhovaným technickým riešením zásobovania predmetnej nehnuteľnosti vodou zrekonštruovanou prípojkou **budeme súhlasiť** za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:

1. Zrušenie pôvodnej vodovodnej prípojky je potrebné navrhnuť v mieste pripojenia na verejný vodovod.
2. Navrhovaná vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
3. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
4. Miestnosť pre účely umiestnenia vodomernej zostavy má byť suchá a vetrateľná, situovaná maximálne 2 m od prestupu obvodovou stenou, ktorou prechádza vodovodná prípojka a nesmú v nej byť umiestnené ani ďalšie zariadenia, či predmety. Potrubie prípojky musí byť voľné a viditeľné od prestupu múrom až po vodomernú zostavu.

B. Odvádzanie odpadových vôd

S navrhovaným technickým riešením odvádzania odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti **budeme súhlasiť** za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, a.s., uvedené v texte vyjadrenia:

1. Ak jestvujúca kanalizačná prípojka, príp. jej časť nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť navrhnutá ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav kanalizačnej prípojky vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník (investor) kanalizačnej prípojky a spracovateľ projektovej dokumentácie.
3. Revíziu šachtu na kanalizačnej prípojke požadujeme umiestniť 1m za hranicou nehnuteľnosti.
4. K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ do verejnej kanalizácie a vsakovacích systémov na pozemku investora **nebudeme mať námietky**.

C. Požiarne zabezpečenie stavby

K zabezpečeniu požiarnej vody hadicovými navijakmi a nadzemným požiarnym hydrantom **nebudeme mať námietky**.

Kompletnú projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie predmetnej stavby spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľnosti, katastrálnou mapou a ďalšími dokladmi, ktoré vyplynú z riešenia napojenia stavby na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a požadovanými dokladmi v hore uvedenom texte, ako aj projektovú dokumentáciu pre požiarne zabezpečenie stavby, žiadame predložiť na vyjadrenie na aktuálnom formulári BVS nachádzajúcom sa v kontaktných centrách BVS, príp. na našej webovej stránke www.bvsas.sk.

Pri zaslaní neúplnej žiadosti pre predmetnú stavbu alebo len časti dokladov bude žiadosť pre stavebné konanie vrátená späť na doplnenie.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.
Vyjadrenie BVS je platné dva roky.

Západoslovenská distribučná, a.s. – vyjadrenie zo dňa 28.8.2024:

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. **súhlasí s vydaním územného rozhodnutia** pre stavbu: ASTON 2.022 (ďalej len „**Stavba**“), na pozemku registra C, s parcelným číslom 15297/35, 15297/36, 15299/1, 15299/10, 15299/45, 15299/47, 15299/48, 15299/51, 15299/52, 15299/53, 15299/54, 15299/55, 15299/56, 15299/57, 15299/58, 15299/59, 15299/60, 15299/61, 15299/62, 15299/63, v katastrálnom území Nivy, podľa predloženej projektovej dokumentácie stavby, vypracovanej 01.08.2022, pre stavebný objekt/stavebné objekty: SO 22 Rozšírenie distribučnej siete NN SO 26 Prípojky NN SO 21 Prekládka rozvodov NN za týchto podmienok:

Požadovaný odber el. energie pre stavbu Aston 2.022 s inštalovaným výkonom 4141,622kW (čo predstavuje maximálny súčasný výkon 1579,702kW) bude možné pripojiť po vybudovaní NN káblového distribučného vedenia typ NAYY-J 4x240 a istiacich skríň SR. Novovybudované NN káblové vedenie bude zapojené do rezervných vývodov NN rozvádzača existujúcej distribučnej transformačnej stanice TS0989-000 po jej rekonštrukcii (výmena VN a NN rozvádzača, výmena distribučného transformátora 630kVA za transformátor 1000kVA a doplnenie distribučného transformátora 1000kVA).

Pri kolízii energetického zariadenia (existujúce NN káblové vedenie) a plánovanej stavby je nutné riešiť preložku energetického zariadenia. Preložka energetického zariadenia bude realizovaná na základe Zmluvy o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia medzi spoločnosťou Západoslovenská distribučná a.s. a investorom. V zmysle § 45 Zákona č. 251/2012 Z.z. je povinný uhradiť náklady na preložku ten, kto potrebu preložky vyvolal. Zmluva o vykonaní preložky energetického zariadenia je zaevidovaná pod č. 2413100104-ZoVP.

Meranie odberu el. energie bude umiestnené na verejne prístupnom mieste, v elektromerovom rozvádzači RE, tak aby umiestnenie elektromera a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, boli v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“ dostupnom na portáli www.zsdis.sk.

- V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytýčiť. Žiadosť o **vytyčovanie sietí WN, VN, NN** podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii **e-Žiadosti** (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.

SPP - Distribúcia, a.s. - vyjadrenie č. TD/NS/0162/2024/An zo dňa 1.3.2024:

Súhlasíme s umiestnením vyššie uvedenej stavby za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.sod-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení,
- stavebník je povinný pred začatím stavebného konania predložiť projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, na posúdenie SPP-D,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov,

požadujeme, aby stavebník:

- o rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- o pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- o zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
- o zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
- o zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- Záujmové územie stavby zasahuje do bezpečnostného (BP) a ochranného pásma (OP) plynárenských zariadení (PZ) STL DN 150, PN 300kPa, oceľ a pripojovací plynovod DN 25 - ID 1773066 .
- Investor je povinný na SPP- distribúcia a.s., požiadať o stanovisko k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme PZ a na základe vydaného stanoviska - spracovať projektovú dokumentáciu, ktorú následne zašle na posúdenie do SPP - distribúcia a.s. (pre účely SP).
- Nakoľko v zmysle predloženej PD investor neuvažuje s plynifikáciou objektu ale uvažuje s preložkou verejného STL plynovodu DN 150, PN 300kPa, oceľ a prípadné zrušenie existujúceho PP DN 25-ID 1773066.
- Je potrebné aby PD preložky plynárenského zariadenia bolo vypracované ako samostatný stavebný objekt. Uvedenú PD zaslať na posúdenie na SPP - distribúcia a.s..

Teplárenský holding a.s. – vyjadrenie č. 3010/Ba/2024/MH2500/BA-2 zo dňa 8.11.2024:

konštatujeme, že v záujmovom území stavby sa nachádza horúcovodná prípojka 2 x DN 80 do OST 2006 Coop Produkt, Mliekarenská 10 a horúcovodná prípojka 2 x DN 50 do objektu REÁL, s.r.o. Bajkalská 22. Objekt bude napojený na sústavu CZT spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s., Bratislava - východ, z horúcovodu 2 x DN 200, Trenčianska ulica, v šachte OŠ28, horúcovodnou prípojkou 2xDN100.

V ďalšom stupni PD žiadame:

Odovzdávací stanica tepla:

1. Navrhnuť OST na primárny teplotný spád :
 - zima 105/50 °C (výhľad 95/50 °C).
 - leto 75/40 °C (výhľad 70/40 °C).
2. Upraviť dopĺňovanie sekundárneho systému ÚK podľa platných pripojovacích podmienok (PP).
3. Pri návrhu veľkosti výmenníkov ÚK a TV žiadame dodržať postup stanovený v PP 2024 podľa bodov 6.9 písmeno e) až písmeno h) a tento postup zaznamenať v technickej správe.
4. Stavebnú pripravenosť priestoru OST a vetranie OST v zmysle platných PP.
5. V dokumentácii uvádzať aj výhľadové teplotné spády (prívodnej teploty).
6. Riadiť sa podľa platných Pripojovacích podmienok MHTH, závod Bratislava, ktoré sú uvedené na web stránke www.mhth.sk MHTH Bratislava | MHTH Teplárenský holding

Horúcovodná prípojka a prekládka

1. Dimenziu HP žiadame prepočítať na tepelný spád primárneho média podľa nových pripojovacích podmienok 95/50 °C vo vykurovacom období a 70/40 °C v letnom období. Pri dimenzovaní prípojky zohľadniť súčasnosť odberov tepla.
2. Dimenziu primárnej HP navrhnuť tak, aby rýchlosť prúdenia vody pri maximálnej súčasnosti odberu tepla nebola vyššia ako 1 m/s.
3. V dokumentácii uvádzať aj výhľadové teplotné spády (prívodnej teploty).
4. V mieste križovania horúcovodnej prípojky s komunikáciou Klincová žiadame nad horúcovod uložiť roznášacie železobetónové dosky s presahom 1 m od vonkajšieho obvodu horúcovodu na obe strany.
5. Riadiť sa podľa platných Pripojovacích podmienok MHTH, závod Bratislava, ktoré sú uvedené na web stránke www.mhth.sk MHTH Bratislava | MHTH Teplárenský holding.
6. K prekládke horúcovodnej prípojky 2 x DN 80 do OST do OST 2006 Coop Produkt, Mliekarenská 10, je potrebné vyjadrenie majiteľa horúcovodnej prípojky.

Upozornenia:

Žiadame stavebníka dodržať ustanovenia & 36 - ochranné pásma, bod 5, 7 a 9 zákona č. 657/2004 Z. z. o

tepelnej energetike a to najmä:

1. Dodržať ochranné pásmo horúcovodu a to 1 m od vonkajšej hrany horúcovodného kanála na obe strany.
2. Pri križovaní inžinierskych sietí s horúcovodom, dodržať normu STN 73 6005/1993 - Priestorová úprava vedení technického vybavenia a inžinierske siete uložiť do chráničky s presahom 1 m od vonkajšej hrany horúcovodného kanála na obe strany.
3. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie aj so všetkými súvisiacimi profesiami žiadame zaslať na vyjadrenie v dostatočnom časovom predstihu.

Za dodržania pripomienok uvedených v liste, nemáme voči stavbe námietky a súhlasíme s projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie.

Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave – stanovisko č. KRHZ-BA-OPP-2023/000939-002 zo dňa 18.12.2023: - súhlasí bez pripomienok

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, – záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/502/18173/2024 zo dňa 18.6.2024:

Súhlasí sa s návrhom žiadateľa na územné konanie stavby „ASTON 2.022 Bajkalská, Nivy - Bratislava“ na pare. č. 15297/35,36 a 15299/1,4,10,45,47,48,51-76,81, k.ú. Bratislava - Nivy.

Súčasne sa požaduje:

Všeobecné požiadavky:

1. Rešpektovať a do PD pre SP zapracovať závery a odporúčania vyplývajúce z Hlukového posúdenia vypracovaného spoločnosťou SOUND - Ing. Martin Hořka, CSc., Ružová dolina 6, Bratislava, z novembra 2021 a z januára 2024, a to konkrétne:
 - i) nepriezvučnosť obvodových plášťov vrátane zasklenia navrhnuť tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 0532:2013 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Požiadavky, a vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
 - j) navrhnuť účinný spôsob vetrania všetkých chránených priestorov bez potreby otvárania okien (výmena vzduchu 25 m³/os/hod.) v súlade s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov, pri súčasnom zabezpečení vyhovujúcich mikroklimatických podmienok,
 - k) horizontálne a vertikálne deliace konštrukcie medzi jednotlivými bytmi a medzi bytovými a nebytovými priestormi navrhnuť tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 0532:2013 (cit. vyššie),
 - l) všetky technické zariadenia zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre chránené vlastné a okolité prostredie v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie).
2. Bytové domy riešiť v podrobnostiach v súlade s požiadavkami STN 73 4301 Bytové budovy (napr. miestnosť pre upratovačku a pod.).
3. Ubytovacie zariadenie - Garni hotel - riešiť v podrobnostiach v súlade s vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (cit. vyššie).
4. Obytnú časť budovy Garni hotela (16. NP až 22. NP) prevádzkovo oddeliť od nebytovej hotelovej časti (1. NP až 15. NP), v súlade s STN 73 4301 Bytové budovy, napr. samostatne vyčleneným výtahom.
5. Zabezpečiť účinné vetranie všetkých bezokenných miestností v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z. z. (cit. vyššie).
6. Trvalé pracovné miesta situovať výlučne do zón s dostatočným denným, resp. združeným osvetlením, v súlade s vyhláškou MZ SR č. 541/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci, v znení neskorších predpisov.

Požiadavky týkajúce sa kuchyne, kaviarne a baru (Garni hotel):

7. Dispozičné členenie a technologické vybavenie zariadení verejného stravovania riešiť v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 852/2004 o hygiene potravín v platnom znení a Vyhlášky MZ SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov.
8. Odvetranie kuchyne riešiť tak, aby nedochádzalo k obťažovaniu súvisiaceho chráneného prostredia nadmerným hlukom a pachovými látkami (prednostne na strechu).

Požiadavky týkajúce sa centra voľného času:

9. Navrhované zariadenie pre deti a mládež riešiť podľa veku detí, pre ktoré bude zariadenie určené, v

- súlade s vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež.
10. Navrhnuť šatňu detí delenú podľa pohlavia pre dievčatá a chlapcov.
11. Riešiť vyhovujúcu výmenu vzduchu vo všetkých miestnostiach vetraných pomocou VZT zariadenia v súlade s vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z.z. a vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (cit. vyššie).
12. Prevádzku centra voľného času (technické zariadenia, zvukovoizolačné vlastnosti vodorovných deliacich konštrukcií) zabezpečiť tak, aby nebola zdrojom nadmerného hluku pre dotknuté chránené obytné prostredie v súlade s vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie) v znení vyhl. MZ SR č. 237/2009 Z.z.
- 13. Ku kolaudácii stavby predložiť:**
- a) protokoly z laboratórnych rozborov vzorky pitnej vody zo spotrebísk (z jednotlivých objektov B1, B2, B3, z prevádzok verejného stravovania aj z centra voľného času), ktorých výsledky preukážu jej súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
 - b) protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z vonkajších zdrojov (doprava príp. iné zdroje hluku) nebude negatívne vplývať na navrhované chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie),
 - c) protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z navrhovaných technických zariadení objektov (vrátane odvetrávacích a chladiacich zariadení prevádzok verejného stravovania, kaviarne a baru a pod.) nebude negatívne vplývať na dotknuté vlastné a okolité chránené prostredie a vlastné obytné a pracovné prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie),
 - d) protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytmi a bytovými a nebytovými priestormi, (vrátane prevádzky centra voľného času) podľa STN 73 0532 Akustika, (cit. vyššie),
 - e) protokol z merania intenzity umelého osvetlenia miestností s pobytom detí a zamestnancov, ktorý preukáže súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z., vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z. (cit. vyššie), v znení vyhl. MZ SR č. 206/2011 Z.z. a STN EN 12464-1 Svetlo a osvetlenie. Osvetlenie pracovných miest,
 - f) protokol o zaregulovaní VZT zariadenia, ktorý preukáže vyhovujúcu výmenu vzduchu v prevádzke zariadenia verejného stravovania ako aj v miestnostiach s pobytom detí a zamestnancov v súlade s vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z.z. a vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (cit. vyššie).

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody a krajiny – stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2024/304914-004 zo dňa 22.2.2024:

1. Navrhovaná výstavba objektu sa navrhuje v intraviláne s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona č. 543/2002 Z. z., kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona, ktorý je zároveň územím s funkčným využitím (202) „občianska vybavenosť lokálneho významu“ vnútorného mesta, určeným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy (2007) v zmysle jeho zmien a doplnkov (ÚPL) na umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, ktorého súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.
2. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994), v záujmovom území sa nenachádza žiaden z prvkov RÚSES.
3. Osobitné vyjadrenie orgánu ochrany prírody podľa § 9 ods. 1 písm. r) zákona č. 543/2002 Z. z. sa nevyžaduje.
4. Na výrub drevín s obvodom kmeňa > 40 cm sa vyžaduje súhlas podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. vydaný orgánom ochrany prírody (v sídle miestneho úradu mč Bratislava - Ružinov), ktorého výrokom bude orgán stavebnej správy viazaný (§ 103 ods. 5).
5. V zmysle podmienok rozhodnutia EIA; spracovať dendrologický prieskum drevín odborne spôsobilou osobou, s návrhom náhradnej výsadby sadových úprav, pričom náhradná výsadba bude primeranou náhradou za biologickú, ekologickú a kultúrnu hodnotu drevín. Uvedené predložiť orgánu ochrany prírody vecne príslušnému na vydanie rozhodnutia o výrube.
6. V prípade stavebných alebo výkopových prác, bude žiadateľ postupovať v súlade s § 47 ods. 1 zákona 543/2002 Z. z. tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí drevín, ktoré nie sú určené na výrub. Za účelom zabezpečenia ochrany drevín v zmysle STN 83 7010 sa výkopové práce ani zhutňovanie pôdy nebudú vykonávať v koreňovom priestore. Ak to vo výnimočných prípadoch

nie je možné zabezpečiť, výkopové práce sa musia vykonávať ručne, pričom výkop sa nesmie viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa.

7. Trvalé alebo dočasné prekrytie povrchu koreňového priestoru dreviny do vzdialenosti 4 m od päty výkopovou zeminou, môže plytké, pod povrchové korene trvalo poškodiť následkom čoho môže nastať úhyn stromu. Upozorňujeme že poškodzovanie drevín môže byť dôvodom na udelenie sankčného postihu za priestupok podľa § 92 ods. 1 písm. v) zákona č. 543/2002 Z. z. za ktorý môže byť podľa § 92 ods. 2 písm. c) uložená sankcia do výšky 6.638,78 € (resp. v prípade právnických osôb za delikt podľa § 90 ods. 3 písm. b), za ktorý môže byť uložená sankcia do výšky 33.193,91 €).

Navrhované umiestnenie, výstavba a užívanie novostavby polyfunkčných objektov - ASTON 2.022 nemá vplyv na záujmy chránené zákonom č. 543/2002 Z. z., za predpokladu rozhodnutia v správnom konaní o výrube drevín s obvodom kmeňa > 40 cm.

Vyjadrenie vydané podľa § 9 ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 543/2002 Z. z. má v súlade s § 9 ods. 3 nadväzne na § 103 ods. 5 povahu záväzného stanoviska.

Projektovú dokumentáciu si môžete po dohode s referentom vyzdvihnúť najneskôr do 2 mesiacov v čase určenom pre verejnosť.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy - stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2024/305521-002 zo dňa 13.3.2024:

Stavebné objekty (SO 33 Areálová splašková kanalizácia, SO 34 Areálová dažďová kanalizácia) majú podľa § 52 vodného zákona charakter vodnej stavby a na ich uskutočnenie je potrebné rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona.

Uskutočnenie a užívanie stavby je možné za nasledovných podmienok:

1. Napojenie na existujúcu vodovodnú resp. kanalizačnú sieť je potrebné prerokovať s jej budúcim odborným prevádzkovateľom a vlastníkom.
2. Do verejnej kanalizácie možno vypúšťať iba odpadové vody mierou znečistenia a množstvom zodpovedajúce prevádzkovému poriadku verejnej kanalizácie v súlade s § 23 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
3. V rozhodnutí o umiestnení stavby je potrebné riešiť pásmo ochrany potrubia verejného vodovodu od vonkajšieho okraja potrubia na obidve strany 1,80 m.
4. Vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.
5. K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s vyjadrením vlastníka alebo správcu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie k napojeniu na existujúce siete, vyjadrenie SVP, š. p., OZ Bratislava a hydrogeologický posudok k vsakovaciemu zariadeniu.
6. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
7. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
8. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej vodnej správy taktiež vyhodnotil, či stavby podliehajú postupu podľa § 16a vodného zákona, pričom vychádzal z úvahy ich možného ovplyvňovania útvarov povrchovej vody alebo podzemnej vody a to, či realizáciou daného zámeru môže dôjsť k zmene fyzikálnych vlastností útvaru povrchovej vody alebo zmene úrovne hladiny útvaru podzemnej vody, ktoré môžu viesť k zhoršeniu alebo nedosiahnutiu dobrého stavu vôd alebo k zhoršeniu stavu útvaru povrchových vôd z veľmi dobrého na dobrý stav. Na základe predloženej projektovej dokumentácie tunajší úrad ďalej konštatuje, že predmetná stavba nepodlieha postupu podľa § 16a vodného zákona.

Toto vyjadrenie je podľa § 73 ods. 18. záväzným stanoviskom a nie je rozhodnutím podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní („správny poriadok“) a ani nenahrádza súhlas na uskutočnenie zmeny predmetnej stavby.

V súlade s § 140b ods. 2 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov („stavebný zákon“), platí toto vyjadrenie aj pre konania nasledujúce podľa stavebného zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2024/504644-002 zo dňa 25.11.2024:

Z hľadiska odpadového hospodárstva orgán štátnej správy odpadového hospodárstva nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:

Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona a okrem povinností podľa § 14 ods.1 zákona napr.:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva,

je podľa § 77 ods.3 zákona povinný:

- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
- zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm.e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.

Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. § 54, 55, 57 a 88 až 93 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.

Podľa § 99 ods.1 písm.b bodu č.5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO. V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude požadovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Podľa § 99 ods.2 zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v § 99 ods.1 písm.b citovaného zákona postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia – č. OU-BA-OSZP3-2024/309376-002 zo dňa 15.1.2024:

Súhlas podľa § 61 ods. 3 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov investorovi ESTATE 01, s.r.o Bajkalská 22, 821 09 Bratislava, IČO: 35 916 940 na umiestnenie zdroja znečisťovania ovzdušia v rámci investičnej akcie: „ASTON 2.022“, Bajkalská, Nivy - Bratislava“.

Tento súhlas sa vzťahuje na umiestnenie nasledovného zdroja znečisťovania ovzdušia: Vymedzenie zdroja: Dieselagregát bude umiestnený na streche objektu „ASTON 2.022“, Bajkalská, Nivy - Bratislava“ v plne kapotovanom vyhotovení.

Začlenenie zdroja podľa § 20 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov: Zdroj je začlenený ako stredný zdroj.

Kategorizácia zdroja podľa vyhlášky č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia:

- palivovo-energetický priemysel

1.1.2 technologické celky obsahujúce stacionárne zariadenia na spaľovanie palív vrátane plynových turbín a stacionárnych spaľovacích motorov, s nainštalovaným súhrnným menovitým tepelným príkonom 0,3 MW a vyšším až do 50 MW.

Podmienky súhlasu:

Predmetný zdroj znečisťovania ovzdušia musí spĺňať podmienky zabezpečenia rozptylu emisií

znečisťujúcich látok podľa vyhlášky MŽPSR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia:

- V stupni stavebného projektu je potrebné predložiť výkres - rez odvodu spalín v súlade s bodom č. 1. Povinnosti investora:
- K povoleniu stredného zdroja znečisťovania ovzdušia je potrebné požiadať tunajší úrad o súhlas podľa § 26 ods. 1 písm. a) zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, vyjadrenie č. OU-BA-OKRI-2023/449428/2 zo dňa 13.12.2023:

Predložený projekt stavby v časti civilná ochrana rieši návrh ochrannej stavby nasledovne: typ ochrannej stavby: jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne - JUBS dvojúčelové využitie: 3. PP - podzemná garáž / úkryt navrhovaná kapacita: 1000 osôb

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vzhľadom na stavebnotechnické podmienky, rozsah, umiestnenie a charakter stavby Okresný úrad Bratislava z hľadiska civilnej ochrany s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu súhlasí.

Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a poz. komunikácií, vyjadrenie č. OU-BA-OCDPK2-2024/436261 zo dňa 10.7.2024:

Okresný úrad Bratislava odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako príslušný cestný správny orgán pre cesty I. triedy v zmysle § 3 ods. 4 písm. a) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“), po posúdení predloženej projektovej dokumentácie v rozsahu svojich kompetencií vo vzťahu k ceste I/61 Bajkalská, podľa § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 3b ods. 3 cestného zákona, vydáva záväzné stanovisko, ktorým súhlasí s pripravovanou stavbou za predpokladu súhlasného stanoviska správcu cesty I/61 a dodržania nasledovných podmienok:

1. Projektová dokumentácia bude vypracovaná v súlade s platnými normami, vyhláškami a zákonmi.
2. Pri realizácii prác v dotyku s cestou I/61 je potrebné požiadať tunajší úrad o príslušné povolenia v zmysle cestného zákona zvláštne užívanie, uzávierka...).
3. Pre potreby umiestnenia trvalého dopravného značenia na ceste I/61 ako aj počas realizácie stavby je potrebné požiadať tunajší úrad o jeho určenie na základe spracovania POD odsúhlaseného dopravným inšpektorátom a obcou.
4. Pri realizácii prác v dotyku s cestou I/2 a III/1015 je potrebné požiadať tunajší úrad o príslušné povolenia v zmysle cestného zákona.
5. Ďalší stupeň PD žiadanie predložiť na vyjadrenie.

Dopravný úrad – záväzné stanovisko č. 5506/2024/ROP-002-V/65407 zo dňa 12.3.2024:

I. Stavebník je povinný pri umiestnení a realizácii stavby plniť nasledovné podmienky:

1. Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na strechách jednotlivých stavebných bytových domov a hotela (napr. komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia, telekomunikačný stožiar, antény, technológie a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, nesmie prekročiť nadmorskú výšku 209,0 m n.m. Bpv. t. j. výšku cca 73,0 m od úrovne pôvodného terénu, bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
2. Najvyšší bod stavebných mechanizmov /ďalej len „SM“/ použitých pri realizácii stavby nesmie svojou najvyššou časťou (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena vežového žeriava /ďalej len „VŽ“/, resp. mobilného žeriava /ďalej len „MŽ“/, betónpumpy a pod.), prekročiť nadmorskú výšku 225,0 m n.m. Bpv. t. j. výšku cca 89,0 m od úrovne pôvodného terénu, bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
3. V dostatočnom predstihu pred podaním návrhu na vydanie stavebného povolenia projekt pre stavebné povolenie stavby, vrátane projektu organizácie výstavby, s dokladovaním podmienok č. 1, 2 ods. I. a podmienok odseku II.
4. Predložiť Dopravnému úradu k odsúhlaseniu (stačí zaslať elektronicky na adresy ochranne.pasma@nsat.sk a v kópii na adresu lucia.barsovska@nsat.sky.
- minimálne 60 dní pred umiestnením, resp. navýšením SM na stavenisku s výškou 48,0 m a viac nad terénom podklady leteckého prekážkového značenia /ďalej len „LPZ“/ SM s presným

- riešením podmienok č. 2 - 5 a 7 ods. H. a spôsob zaistenia nepretržitej prevádzky označenia prekážky svetelným LPZ v prípade výpadku elektrickej energie, resp. nefunkčnosti prekážkového svetelného návěstidla /ďalej len „návestidlo“/;
- minimálne 90 dní pred odstránením SM s LPZ zo staveniska podklady LPZ stavby s presným riešením podmienok č. 1, 3, 4, 7, 8 v časti II. bod a spôsob zaistenia nepretržitej prevádzky označenia svetelným LPZ v prípade výpadku elektrickej energie, resp. nefunkčnosti návěstidiel.
5. Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred začatie stavby, s predpokladaným harmonogramom výstavby a použitia SM s **výškou 48,0 m a viac** nad terénom. Popis s uvedením presných typov SM spolu s ich výškami (veža, ťahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.), s polomerom ramena daného SM so zákresom ich polohy, ale aj pohybu na stavenisku, doby ich použitia a harmonogram navyšovania daného SM, pre stanovenie prípadných podmienok a leteckého prekážkového značenia, resp. iné opatrenia na zaistenie požadovanej úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky s prihliadnutím na blízky Heliport pre vrtuľníkovú záchrannú zdravotnú službu Univerzitnej nemocnice Bratislava - Ružinov /ďalej len „**heliport**“/.
 6. Stavebné mechanizmy s výškou nad **48,0 m a viac** nad terénom budú umiestnené na stavenisku maximálne 3 roky od prekročenia tejto výšky.
 7. Písomne oznámiť Dopravnému úradu a prevádzkovateľovi heliportu *-(AIR - TRANSPORT EURÓPE, spol. s r.o., Na letisko, Letisko Poprad-Tatry, 058 98 Poprad)*, minimálne 7 dní vopred termín montáže jednotlivých VŽ, resp. MŽ presahujúcich výšku **48,0 m** zo staveniska (*zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 4 v ods. I. a ops@ate.sk*).
 8. Ihneď po dosiahnutí výšky 48,0 m a viac nad terénom jednotlivými VŽ, resp. MŽ predložiť Dopravnému úradu **písomne správu** (*zaslať elektronicky aj na adresy uvedené v podmienke č. 4 v časti L*), ktorá bude obsahovať **fotodokumentáciu** zachytávajúcu LPZ VŽ, resp. MŽ spolu so záberom na realizovanú stavbu, vrátane detailu na jednotlivé návěstidlá a dokladujúcu splnenie podmienok č. 2 - 5, 7 ods. II. (*fotografie postačí zaslať elektronicky*) a **nasledujúce údaje jednotlivých VŽ, resp. MŽ**, dokladujúce splnenie podmienky č. 2 ods. I.), spracovanú a overenú autorizovaným geodetom:
 - a) rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK (geometrický stred VŽ, resp. MŽ);
 - b) zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 s presnosťou na desatinu sekundy (geometrický stred VŽ, resp. MŽ);
 - c) päť, najvyšší bod VŽ, resp. MŽ a polomer jeho ramena.
 Údaje podľa bodu c) žiadame ihneď doručiť po každom navýšení jednotlivých VŽ (*zaslať elektronicky aj na adresy uvedené v podmienke č. 4 v časti I.*).
 9. Písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred termín demontáže VŽ, resp. MŽ presahujúcich výšku **48,0 m** zo staveniska (*zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 4 ods. L*).
 10. Predložiť Dopravnému úradu do 7 dní od ukončenia stavby **písomnú správu**, ktorá bude obsahovať:
 - a) **dokumentáciu skutočného vyhotovenia** stavby SO 06 Hotel gami vrátane jej LPZ spracovanú a overenú oprávnenou osobou (*postačia výkresy elektronicky*)-,
 - b) **fotodokumentáciu** zachytávajúcu pohľad na celú stavbu, strechu SO 06 Hotel gami, vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche, ochranu pred bleskom a širšie okolie tak, aby bolo možné pracovníkmi Dopravného úradu skontrolovať splnenie určených podmienok (*postačí elektronicky*)-,
 - c) **geodetický elaborát**, spracovaný a overený autorizovaným geodetom (v rozsahu podľa ustanovenia § 6 písm. d) až j) zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov), ktorý musí obsahovať nasledujúce **údaje stavby** - SO 06 Hotel gami, dokladujúce splnenie podmienky č. 1 ods. I.:
 - i) rovinné súradnice Y, X v systéme S-JTSK (rohy, resp. body vystihujúce pôdorys objektu, stred opísanej kružnice pôdorysu objektu s jej polomerom a údaje požadované v bode iii);
 - ii) zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 (údaje požadované v bode i, resp. iii);
 - iii) skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, atiky / strechy (bodov vystihujúcich tvar pôdorysu objektu), najvyššieho bodu objektu (vrátane všetkých zariadení umiestnených na jeho streche) a najvyššieho bodu ochrany pred bleskom, vrátane popisu jeho parametrov (priemer a celková výška).

Geodetické práce požadujeme vykonať podľa „Postupu Dopravného úradu pre vykonávanie geodetických prác v civilnom letectve, číslo: 11/2016“, ktorý je zverejnený na internetovej stránke Dopravného úradu (vid' link — <http://letectvo.nsat.sk/letiska-a-stavby/geodeticke-prace-2/>) a použiť formulár údajov/metaúdajov: Formular_OBST.

*Podklady predložiť v listinnej, ale aj v elektronickej podobe uložené na elektronickom médiu vo formáte *.pdf vrátane rezu a situácie georeferencovanej v S-JTSK vo formáte *.dgn/*.dwg.*

11. Akékoľvek zmeny týkajúce sa výškového a polohového riešenia stavby aSM musia byť s Dopravným úradom vopred prerokované.
12. V prípade zmeny stavebníka, resp. zmeny názvu stavby, je nový stavebník, resp. stavebník povinný túto skutočnosť oznámiť v lehote 7 dní Dopravnému úradu odo dňa, kedy k zmene došlo (*túto informáciu oznámiť elektronickej aj na adresy uvedené v podmienke č. 4 ods. I.*).
13. Dopravnému úradu musí byť oznámený vlastník, resp. správca SO 06 Hotel gami do 7 dní po jeho určení (*zaslať elektronickej na adresy uvedené v podmienke č. 4 ods. I.*).

Dopravný úrad zároveň dáva do pozornosti potenciálne negatívum riešeného územia vzhľadom na skutočnosť, že riešené územie sa nachádza v blízkosti Heliportu pre vrtuľníkovú záchrannú zdravotnú službu Univerzitnej nemocnice Bratislava - Ružinov (kde je povolená denná aj nočná prevádzka), a to na hlukové zaťaženie z leteckej prevádzky, preto pri technickom riešení stavby odporúčame brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky a riešiť obytné budovy tak, aby spĺňali zákonom stanovené prípustné hladiny hluku a vibrácií

- II. Podľa ustanovenia § 29 ods. 4 leteckého zákona je stavebník povinný umiestniť a udržiavať LPZ na stavbe a SM použitých pri jej realizácii v zmysle požiadaviek rozhodnutia výkonného riaditeľa EASA (Agentúra Európskej únie pre bezpečnosť letectva), ktorým sa vydávajú certifikačné špecifikácie (CS) a poradenský materiál (GM) pre návrh letísk k nariadeniu Komisie (EU) č. 139/2014 z 12. februára 2014, ktorým sa stanovujú požiadavky a administratívne postupy týkajúce sa letísk podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 216/2008 v platnom znení (ďalej len „**rozhodnutie výkonného riaditeľa EASA**“), a to Hlava Q (Vizuálne prostriedky na značenie prekážok - Easy Access Rules for Aerodromes) a plniť nasledovné podmienky:

- 1) Zrealizovať označenie stavby na SO 06 Hotel gami svetelným LPZ, a to prostredníctvom návestidiel malej svietivosti typu B (červené, stále) a to, tak aby vystihovali celkový obrys SO 06 Hotel gami, vrátane technických zariadení, umiestnených na jeho streche a boli viditeľné z každého smeru a neboli tienené.
LPZ stavby môže byť s prihliadnutím na aktuálny stav v jej okolí Dopravným úradom operatívne prehodnotené.
- 2) Zabezpečiť, aby SM ešte pred dosiahnutím výšky 48,0 m nad terénom, boli označené denným a svetelným LPZ, a to nasledovne:
 - a) Zrealizovať náter denného LPZ na zvislej časti jednotlivých VŽ siedmimi rovnomernými kontrastnými pruhmi od vrcholu veže po úroveň okolitej zástavby a siedmimi kontrastnými pruhmi po celej dĺžke ramena. Použitá musí byť striedavo farba červená alebo oranžová a biela, pričom vrchný a spodný pruh na veži a krajné na ramene musia byť červené alebo oranžové (tzn. štyri pruhy červené/oranžové/ a tri biele). Na náter červenej, resp. oranžovej farby by mala byť použitá farba oranžová RAL 2004 alebo červená RAL 3020, iný odtieň červenej, resp. oranžovej farby musí byť vopred odsúhlasený Dopravným úradom.
 - b) Zabezpečiť, aby na veži najvyššieho VŽ bolo umiestnené jedno návestidlo strednej svietivosti typu C (červené, stále) a na konci dlhšej časti jeho ramena bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále) a nižších VŽ návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále), pričom presné podmienky rozmiestnenia návestidiel na nižších VŽ budú určené až na základe predloženia ich konkrétnych výšok a polohy v zmysle podmienky č. 4 ods. II. Na MŽ v úrovni najvyššieho bodu jeho ramena umiestniť jedno návestidlo strednej, resp. malej svietivosti typu B a strednej svietivosti typu A, v závislosti od jeho výšky (Dopravný úrad upresní po predložení presných typov MŽ). Návestidlá je nutné umiestniť tak, aby vystihovali celkový obrys/charakter prekážok a prekážky boli rozpoznateľné z každého smeru a zostal zachovaný celkový charakter označovaných prekážok.
- 3) Zabezpečiť zapínanie návestidiel stanovených v podmienke č. 1 a 2 ods. H. tak, aby boli:
 - a) návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále) zapnuté ihneď, ako hodnota osvetlenia klesne pod 1000 cd/m² a vypnuté, ak osvetlenie dosiahne hodnotu 1000 cd/m², príp. na splnenie tejto povinnosti je možné ponechať návestidlá v nepretržitej prevádzke;

- b) návestidlo strednej svietivosti typu C (červené, stále) zapnuté ihneď ako hodnota osvetlenia klesne 1000 cd/m² a vypnuté pri dosiahnutí osvetlenia 1000 cd/m²;
- c) návestidlo strednej svietivosti typu A (biele zábleskové, stále) zapnuté ihneď ako hodnota osvetlenia dosiahne 50 cd/m² a vypnuté pri poklese pod 50 cd/m².
Prívod elektrickej energie k návestidlám musí byť riešený tak, aby v prípade poruchy primárneho zdroja elektrickej energie došlo k automatickému prepnutiu na náhradný zdroj v časovom intervale maximálne 15 sekúnd. Kapacita náhradného zdroja musí postačovať minimálne na 16 hodín prevádzky.
- 4) Použiť návestidlá spĺňajúce požiadavky rozhodnutia výkonného riaditeľa EASA, Hlava Q.
- 5) Zabezpečiť označenie stavby LPZ podľa vyššie uvedených podmienok ešte pred odstránením SM s LPZ zo staveniska, resp. ešte pred znížením výšky najvyššieho bodu SM pod úroveň najvyššieho bodu stavby.
- 6) Zaisťovať bezpečný prístup k návestidlám pre prípad výmeny zdrojov svetla a čistenia farebných filtrov návestidiel.
- 7) Zaisťovať, aby bola zabezpečená plynulá prevádzka, údržba, prípadne okamžitá obnova označenia svetelným LPZ stavby a SM.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, č. KPUBA-2023/23729-2/101364/BUK zo dňa 15.12.2023:

Súhlasí s umiestnením a realizáciou stavby, ktorá sa nedotýka kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a nenachádza sa na pamiatkovom území, bez pripomienok.

Dopravný podnik Bratislava, a.s. – stanovisko č. 2589/2856/2025/P6017-02 zo dňa 19.2.2025:

Dopravný podnik Bratislava a.s. s vydaním územného rozhodnutia súhlasí za splnenia podmienok:

1. Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a schválené DPB, a.s.
2. V prípade, ak vykonávané činnosti budú mať potenciálny vplyv na MHD, je potrebné sa s DPB, a.s. koordinovať minimálne 21 dní vopred.
3. Stavebník je povinný strpieť zastávku konečnú zastávku MHD Trenčianska pre trolejbusy, ktorá sa nachádza pri zamýšľanej stavbe.
4. Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti počas výstavby nesmú ohrozovať bezpečnosť cestnej premávky, prevádzky trolejbusovej dráhy, dopravy na trolejbusovej dráhe a taktiež autobusovej dopravy na ulici Trenčianska; nesmú obmedzovať plynulosť premávky trolejbusov a autobusov a **v žiadnom prípade nesmú spôsobiť zastavenie prevádzky na trolejbusovej dráhe**, tzn. že stavba nesmie spôsobiť napät'ovú a dopravnú výluku na ňou dotknutej trolejbusovej trati. Prípadnú napät'ovú a dopravnú výluku na trolejbusovej dráhe je možné realizovať iba v nočných hodinách, v časovom rozmedzí 0:30 - 3:30, pričom stavebník požiadava o výluku v termíne minimálne 30 dní pred jej realizáciou.
5. Premávku MHD môže obmedziť len v rozsahu vopred prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti pričom sa **nesmie obmedzovať plynulosť premávky trolejbusov a autobusov nad rámec riadne schváleného a zástupcom DPB, a. s. potvrdeného projektu organizácie dopravy a dopravného značenia** (operatívna komisia odd. prevádzky dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy)
6. Parkovanie dopravných prostriedkov zamestnancov a návštevníkov stavby musí byť riešené a trvale zabezpečované tak, aby ani sekundárne nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky MHD na ulici Trenčianska.
7. Nakoľko dôjde ku stavebným úpravám na majetku mesta, ktorého prevádzkovateľom je DPB, a.s., je nutné, aby medzi investorom a DPB, a.s. bola uzatvorená zmluva o poskytnutí dlhodobého hmotného majetku a prevode novovybudovaných zariadení, alebo aby bola uzatvorená zmluva o spolupráci medzi investorom a Hlavným mestom Bratislava. **Táto musí byť uzatvorená ešte pred vydaním stavebného povolenia!** Zmluvu je možné uzatvoriť po naprojektovaní samostatných stavebných objektov úprav „Pevných trakčných zariadení“ (PTZ) vyvolaných stavbou. Naprojektované musia byť oprávneným projektantom, musia byť prerokované so správcom PTZ a odovzdané v dvoch vyhotoveniach správcovi PTZ DPB, a.s.! Predpokladané SO: „Chránička káblových vedení DPB, a.s.“
Taktiež je nutné, aby naprojektované úpravy boli vykonávané v súlade s technologickými postupmi a podmienkami pre jednotlivé druhy PTZ.

8. Práce na PTZ smie vykonávať iba organizácia s príslušným oprávnením.
9. Káblové siete DPB, a.s. musia byť pred zahájením stavby riadne zamerané a vytýčené.
10. Výkopové práce v ochrannom pásme káblov DPB, a. s. musia byť vykonávané ručne.
11. Začiatok výkopových a stavebných prác musí byť nahlásený správcovi PTZ (@ 5950 1491).
12. Výkopové a stavebné práce nesmú narušiť statiku nosného systému, ani poškodiť zariadenia PTZ.
13. Kríženia a súběhy inžinierskych sietí musia byť riešené v súlade s STN 73 6005.
14. Pri pretláčaní je nutné dohodnúť podmienky na konkrétne miesto so správcom PTZ(@5950 1491).
15. Odkryté káble DPB, a.s. musia byť pred zasypaním skontrolované správcom PTZ(@5950 1491).
Zápis z tejto kontroly je nutnou podmienkou ku kolaudácii a stavba nesmie byť bez neho skolaudovaná.
16. Pri prácach v blízkosti trakčného vedenia je nutné dodržiavať ustanovenia STN 34 3112, najmä články 112, 117 a 120.
17. V predmetnom území momentálne projektuje DPB, a.s. predĺženie existujúcej trolejbusovej trate na Trenčianskej ulici smerom na Bajkalskú so zaústením do existujúcej trolejbusovej trate na ulici Prievozská. Žiadame preto o vzájomnú koordináciu stavieb, podklady žiadajte od správcu PTZ - DPB, a.s. - Ing. Kollár - +421 903 731 283, kollar.karol@dpb.sk

Osobitné podmienky:

Toto stanovisko nenahrádza stanoviská potrebné pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie.
Platnosť tohto stanoviska je 1 rok.

Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska – stanovisko č. 129/UR/2023/Ko zo dňa 11.12.2023:

Žiadame pri príprave projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie dodržať požiadavky vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a súvisiacich predpisov z hľadiska osôb so zrakovým postihnutím.
Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia a žiadame predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie na posúdenie ÚNSS.

Slovenský zväz telesne postihnutých - vyjadrenie č. 778/2023 zo dňa 11.12.2023:

Na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhl. MŽP SR 532/2002 Z. z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (najmä parkovacie miesta, prístup k a vstup do budovy, sociálne zariadenie, výťahy, vnútorné komunikácie).
Slovenský zväz telesne postihnutých sa vyjadruje aj k ďalšej etape projektovej dokumentácie na účely vydania stavebného povolenia stavby. V tejto etape projektovej dokumentácie je potrebné stavbu riešiť s ohľadom na požiadavky štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.
K vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky.

SITEL s.r.o. – stanovisko č. 231225/2404 zo dňa 15.1.2024:

- v záujmovom území stavby sa nachádzajú elektronické komunikačné siete /EKS/ spoločnosti SITEL s.r.o.
- s vydaním územného rozhodnutia súhlasíme za dodržania nasledovných podmienok :
 - pred začatím stavebných prác požiadať o presné vytýčenie trasy v teréne
 - dodržať Podmienky prác v ochrannom pásme EKS, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto vyjadrenia.

Rainside s.r.o, vyjadrenie zo dňa 7.11.2024:

Žiadame, aby ste nás pred zahájením stavby vyzvali o vytýčenie siete a následne dohodli ďalší postup a podmienky jej ochrany.

Slovak Telekom, a.s. - vyjadrenie č. 6612334056 zo dňa 3.1.2024:

Dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je

- potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
 3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Daniel Talacko, daniel.talacko@telekom.sk, +421 0902719605
 4. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
 5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
 6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
 7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.

Podmienky k umiestneniu výškovej budovy: Mobilná sieť bez pripomienok.

8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne kábové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia>
Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.
15. Prílohy k vyjadreniu:
 - Všeobecné podmienky ochrany SEK
 - Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

Všeobecné podmienky ochrany SEK

1. V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovak Telekom, a.s. povinný zabezpečiť:

- Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovak Telekom, a.s.
- Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia
- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner: Ladislav Hrádil, hradil@suptel.sk, 0907 777474

UPOZORNENIE: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

2. Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:
 - Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
 - Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené
 - Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu
 - Upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje)
 - Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia
 - Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním)
 - Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 0800123777
 - Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia)
3. V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejná sieť ST) je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia, (www.telekom.sk).
4. Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

OTNS a.s. – vyjadrenie č. 12002/2023 zo dňa 3.1.2024:

S vydaním územného rozhodnutia súhlasíme za dodržania nasledovných podmienok:

Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

- pri realizácii stavby príde k súbehu a križovaniu s optickými káblami SWAN, a.s. V súvislosti s vykonávanými prácami požadujeme dodržiavať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení technického vybavenia, ako aj STN 33 3300.
- realizáciu výkopových prác min. 1,5 m od osi trasy zemných telekomunikačných vedení a zariadení /ochranné pásmo/ požadujeme vykonávať zásadne ručným spôsobom bez používania strojných mechanizmov (žiadne riadené a neriadené podvrty) v zmysle §21, ods.(3) a §24 ods.(6) Zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách. Pri výkopových prácach v blízkosti telekomunikačných káblov je potrebné dodržať maximálnu opatrnosť, káble zabezpečiť proti poškodeniu a prípadnému odcudzeniu.
- jestvujúce káble musia byť vytýčené, vytýčenie sa realizuje na základe písomnej objednávky spoločnosti na adresu: OTNS, a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava, elektronicky na ohchod@c4ns.sk, pri objednávke je nutné uviesť číslo nášho vyjadrenia zo dňa, priložiť kópiu samotného vyjadrenia so zákresom. Trasy siete SWAN je potrebné vytýčiť geodeticky. V prípade potreby vieme poskytnúť porealizačné geozameranie trás OK v ZU v dgn na vyžiadanie/objednávku-digi, získaný podklad nahrádza fyzické vytýčenie v teréne, služby sú spoplatnené v zmysle Cenníka OTNS,a.s., uvedeného na webe.
- nad vytýčenou trasou sa nebudú používať ťažké mechanizmy pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu, nad vytýčenou trasou sa nebudú umiestňovať skládky materiálov a stavebnej sute.

- vytýčené, zemnými prácami odkryté telekomunikačné vedenia a zariadenia je dodávateľ stavby povinný riadne zaistiť proti poškodeniu cudzím zásahom aj mimo pracovného času /uložením do drevených žľabov, resp. vyviazaním na trám/ a tým zabezpečiť ich plynulú prevádzku schopnosť.
- oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce s vytýčenou trasou na možnú polohovú odchýlku +/- 30cm skutočného uloženia zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu.
- v prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca OTNS.
- v prípade, že stavbou bude vyvolaná prekládka našich trás, je nutné prekonzultovať a odsúhlasiť návrh prekládky v ďalšom stupni PD.
- žiadame, aby bol zástupca spoločnosti OTNS, a.s. prizvaný ku kontrole a prevzatíu odkopaných trás ešte pred zásyvom rýh: opLika@otns.sk. jedna z podmienok pre kolaudáciu stavby, vystavenie potvrdenia o nepoškodení vedenia.
- stavebník je zodpovedný za zachovanie vytyčovacích značiek (markerov), ochrannej fólie a zákrytových dosiek.
- ak je v záujmovom území plánovaná výstavba cestných komunikácií, komunikácií pre peších a parkoviská či iné spevnené plochy nad našou existujúcou trasou, požadujeme zabezpečiť dodatočnú mechanickú ochranu optických chráničiek SWAN uložení chráničiek do betónových žľabov TK2 s vekom po celej dĺžke pod spevnenými plochami.
- Všetky práce spojené s ochranou káblov alebo preložkou budú zrealizované na náklady investora. V prípade, že k týmto prácam dôjde je **NUTNÉ VOPRED** prekonzultovať a odsúhlasiť realizačnú projektovú dokumentáciu s našou spoločnosťou so zapracovanou ochranou alebo prekládkou OK/TKV.
- bezodkladne oznámiť každé poškodenie zariadenia spoločnosti SWAN, a.s., helpdesk kontakt: 0908706819, +421 2 35000999, 0650/123 456 a , pdesk@swan.sk
- Upozorňujeme, že v prípade nedodržania podmienok a prípadného poškodenia optických vedení siete SWAN ponese stavebník/realizátor celú zodpovednosť za prerušenie telekomunikačnej prevádzky a bude znášať všetky náklady spojené s odstránením poruchy/ opravy optickej trasy vrátane pokút.

Vyhradenie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti, podľa ktorých môže stavebný úrad určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia:

1. Žiadosť o vydanie stavebného povolenia musí podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona obsahovať písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí, prípadne záverečnom stanovisku, vydanom podľa zákona č. 24/2006 Z. z.
2. V projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia vyčíslieť plochu nadzemnej časti podlahovej plochy, pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

Navrhovateľ je povinný:

1. Splniť, resp. zohľadniť podmienky orgánov štátnej správy, dotknutých orgánov a organizácií, vznesené pri územnom konaní a zakotvené v tomto rozhodnutí.
2. Pred začiatkom stavebných prác si obstaráť od príslušného stavebného úradu, prípadne od špeciálneho stavebného úradu, stavebné povolenie.
3. V zmysle § 120 stavebného zákona treba požiadať tunajší stavebný úrad o overenie dodržania podmienok územného rozhodnutia pre stavebné objekty povoľované špeciálnymi stavebnými úradmi.

Rozhodnutie o námietkach:

V konaní boli uplatnené námietky účastníka konania.

1) Dňa 17.2.2025 uplatnilo námietky Združenie domových samospráv, o.z.: cit:

Podľa §15 zákona o životnom prostredí č.17/1992 Zb „Každý sa môže určeným spôsobom domáhať na príslušnom orgáne svojich práv vyplývajúcich z tohto zákona a ďalších predpisov upravujúcich veci životného prostredia.“ Uvedené ustanovenie je základnou zásadou ochrany životného prostredia, nejde preto o procesné ustanovenie ale hmotno-právne ustanovenie definujúce zainteresovanú verejnosť ako advokáta životného prostredia ako subjektu práva sui generis.

Subjekt zainteresovanej verejnosti si môže v administratívnom konaní vybrať, či bude životné prostredie chrániť procesno-právne ako účastník konania alebo hmotno-právne ako zainteresovaná verejnosť, hoci súbeh týchto pozícií sa nevylučuje (Správny súdny poriadok, Veľký komentár, C.H.BECK, ISBN: 978-80-

7400-678-4; druhá odstavce na str.279). ZDS si vyberá hmotno-právnu ochranu životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť; ZDS si preto neuplatňuje procesné práva účastníka konania ani si neuplatňuje subjektívne práva životného prostredia, ale uplatňuje si hmotno-právnu ochranu verejných záujmov životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť teda ako advokát životného prostredia ako subjektu práva sui generis.

Medzi ľudské práva tretej generácie patrí právo na priaznivé životné prostredie (http://ludskeprava.euroiuris.sk/index.php?link=gen_lud_prav); medzi tieto práva však patrí aj právo na hospodársky a sociálny rozvoj. Je potrebné spracovať projekt tak, aby realizoval obe tieto práva súčasne a nekládol ich do vzájomnej kolízie. Z tohto dôvodu je potrebné projekt zanalyzovať aj z hľadiska plnenia programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja kraja ako aj obce.

Podľa §17 ods.2 zákona o životnom prostredí je stavebník povinný posúdiť stavbu podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, čo sa splnilo v procese EIA (<https://www.enviroportal.sk/cia/detail/aston-2-022>).

Podľa §40 ods.1 správneho poriadku je rozhodnutie zo zisťovacieho konania záväzné a stavebný úrad si ho má overiť preskúmaním vyhodnotenia plnenia podmienok rozhodnutia EIA podľa §140c ods.2 stavebného zákona a súčasne zabezpečením záväzného stanoviska podľa §38 ods.4 resp. ods.5 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v súbehu s §140b stavebného zákona. Žiadame, aby vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia EIA spolu so záväzným stanoviskom dotknutého orgánu EIA boli v rozhodnutí citované a aby si stavebný úrad overil, či stavebník reálne plní, to čo má a čo sám sľúbil.

Podľa §19 zákona o životnom prostredí „Každý, kto zistí, že hrozí poškodenie životného prostredia alebo že k nemu už došlo, je povinný urobiť v medziach svojich možností nevyhnutné opatrenia na odvrátenie hrozby alebo na zmiernenie následkov a bez meškania ohlásiť tieto skutočnosti orgánu štátnej správy; povinnosť zasiahnuť nemá ten, kto by tým ohrozil život alebo zdravie svoje alebo blízkej osoby.“ ZDS takúto skutočnosť zistilo z nasledovných skutočností:

1. Rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho neboli súčasťou oznámenia o začatí stavebného konania a tak si verejnosť nemala možnosť overiť splnenie verejného záujmu v oblasti životného prostredia a teda v zmysle zásady predbežnej opatrnosti podľa §13 zákona o životnom prostredí je nutné predpokladať, že je pochybnosť o ich dôslednom splnení a to až do okamihu, kým stavebný úrad preukáže opak. Oznámenie o začatí konania bolo realizované podľa §58a ods.3 stavebného zákona, a teda rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania mali byť zverejnené podľa čl.6 ods.5 konsolidovaného znenia Smernice o EIA v spojení s §3 ods.6 správneho poriadku ako osobitná náležitosť vyplývajúca z európskeho práva, ktorá má podľa čl.7 ods.2 Ústavy SR aplikačnú prednosť pred vnútroštátnou právnou úpravou.

Upozorňujeme stavebný úrad na obligatórnu náležitosť rozhodnutia podľa §38 ods.6 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie „Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určí príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku.“

Stavebný úrad: Námitka sa zamietla z dôvodu, že svojim obsahom sa netýka umiestnenia stavby ale výstavby - viac v časti „Odôvodnenie“

2. Absentuje preukázanie rešpektovania záujmov ochrany drevín podľa §47 zákona o ochrane prírody a krajiny vymedzením, či je predmetná stavba v územnej kolízii s ochranou drevín; ako aj absentuje preukázanie splnenia osobitných náležitostí projektovej dokumentácie podľa §3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Podľa §47 ods.1 zákona o ochrane prírody a krajiny č.543/2002 Z.z. „Zakazuje sa poškodzovať a ničiť dreviny.“

Podľa §47 ods.3 v spojení s §48 ods.1 zákona o ochrane prírody a krajiny „Na výrub dreviny sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody, ak tento zákon neustanovuje inak. Súhlas na výrub dreviny sa môže v odôvodnených prípadoch vydať len po posúdení ekologických a estetických funkcií dreviny a vplyvov na zdravie človeka a so súhlasom vlastníka alebo správcu, prípadne nájomcu, ak mu takéto oprávnenie vyplýva z nájomnej zmluvy, pozemku, na ktorom drevina rastie, ak žiadateľom nie je jeho vlastník, správca alebo nájomca a po vyznačení výrubu dreviny. Orgán ochrany prírody uloží žiadateľovi v súhlase na výrub dreviny povinnosť, aby uskutočnil primeranú náhradnú výsadbu drevín na vopred určenom mieste, a to na náklady žiadateľa; uprednostňuje pritom geograficky pôvodné a tradičné druhy. Ak žiadateľ nie je vlastníkom pozemku, na ktorom sa náhradná drevina vysadila, môže mu orgán

ochrany prírody uložiť i starostlivosť o ňu, najviac však na dobu troch rokov. Ak nemožno uložiť náhradnú výsadbu, orgán ochrany prírody uloží finančnú náhradu do výšky spoločenskej hodnoty dreviny (§ 95). Orgán ochrany prírody uloží povinnosť zaplatiť finančnú náhradu aj tomu, kto vyrúbal dreviny bez súhlasu, a to do výšky spoločenskej hodnoty dreviny. Finančná náhrada je príjmom obce, na území ktorej sa výrub uskutočňuje; obec je povinná tieto príjmy použiť výlučne na úhradu nákladov spojených s a) vypracovaním dokumentu starostlivosti o dreviny; b) vypracovaním dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability; c) výsadbou najmä geograficky pôvodných a tradičných druhov drevín a starostlivosťou o dreviny rastúce na jej území; d) realizáciou opatrení súvisiacich s vytváraním prvkov miestneho územného systému ekologickej stability [§ 2 ods. 2 písm. a) druhá veta] podľa schváleného dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability; e) budovaním prvkov zelenej infraštruktúry, ako sú zelené parky, zelené strechy alebo ekodukty; f) realizáciou opatrení na zabezpečenie starostlivosti o chránené územia a chránené stromy podľa programov starostlivosti o chránené územia a chránené stromy; g) realizáciou iných opatrení vykonávaných na účely ochrany prírody a krajiny v odôvodnených prípadoch na základe súhlasného stanoviska ministerstva."

Podľa §103 ods.5 zákona o ochrane prírody a krajiny „Orgán verejnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu, odborné stanovisko alebo záväzné stanovisko, ak sa podľa tohto zákona vyžadujú."

Záujmy ochrany drevín overené neboli.

Podľa §6 ods.1 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch č.138/1992 Zb. má totiž projektant povinnosť projektovať v súlade s právnymi predpismi a teda má aj povinnosť v projekte reflektovať povinnosti podľa §3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Podľa §3 zákona o ochrane prírody a krajiny „(4) Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia. (5) Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov."

Je nesporné, že každá stavba zasahuje do ekosystémov a predstavujú invazívny zásah do lokálnej ekologickej stability; každá stavba minimálne dočasne predstavuje ekologickú ujmu. Je preto imanentným predmetom územného konania, či projektová dokumentácia obsahuje všetky osobitne uložené náležitosti a či si tak projektant splnil povinnosť uloženú §6 zákon o autorizovaných stavebných inžinieroch vo vzájomnom spojení s §17 zákona o životnom prostredí a s §3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Stavebný úrad je viazaný ústavným imperatívom účinnej starostlivosti a ochrany životného prostredia podľa čl.44 Ústavy SR a preto je povinný si splnenie uvedených skutočností overiť, čo sa doteraz nestalo.

Dávame Vám v tejto súvislosti do pozornosti aj Adaptačnú stratégiu Slovenskej republiky (<https://www.minzp.sk/files/odbor-politiky-zmeny-klimy/strategia-adaptacie-sr-zmenu-klimv-aktualizacia.pdf>), podľa ktorej je nutné aplikovať mitigačné a adaptačné opatrenia ako spôsob zmierňovania a vysporiadavania sa s prejavmi klimatickej krízy, medzi ktoré patria vodné prvky, vodozádržné opatrenia, vegetačné strechy a vhodne krajinársky zvolené sadové úpravy a podobne.

V časoch zvýšených prejavov klimatickej krízy je využitie uvedených opatrení v projekte nutnosťou.

Stavebný úrad: Námitke sa vyhovuje - viac v časti „Odôvodnenie“

3. Absentuje preukázanie splnenia indexu zelene podľa územného plánu ako aj ďalšej územno-plánovacej regulácie z hľadiska environmentálnych záujmov životného prostredia regulovaných územným plánom a ktoré malo byť overené záväzným stanoviskom obce o súlade s územným plánom podľa §140a ods.4 stavebného zákona.

Osobitne nás vo vydanom stavebnom povolení zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry podľa §2 písm.zh až písm. zj zákona OPK č.543/2002 Z.z., ktoré bol projektant podľa §3 zákona OPK povinný zapracovať do projektu.

V prípade ak projekt uvedené prvky zelenej infraštruktúry neobsahuje, žiadame, aby bola táto povinnosť uvedená ako záväzná podmienka stavebného povolenia (§66 ods.3 písm.b Stavebného zákona). Taktiež nás osobitne zaujíma splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa §5 až §11 Vodného zákona a Rámcovej smernice EÚ o vode, ktoré sa preukazujú najmä rozhodnutím podľa §16a Vodného zákona. Neposlednou

osobitnou náležitosťou, ktorá nás zaujíma je obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia a to primerane charakteru krajiny.

Preto žiadame stavebný úrad, aby zabezpečil vykonanie účinnej starostlivosti a ochrany životného prostredia uložením nasledovných opatrení ako podmienok územného rozhodnutia podľa §4 ods.1 písm.e stavebnej vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorými sa zabezpečuje verejný záujem starostlivosti a ochrany životného prostredia:

- V urbanizovanom prostredí realizovať sadové úpravy a výsadbu stromov v súlade s technickými normami STN EN radu 83 7000 o ochrane životného prostredia. Treba sa však riadiť zásadami správnej aplikačnej praxe a najnovšími poznatkami tak, aby dreviny v urbanizovanom prostredí mali dostatok priestoru pre koreňový systém a ich založenie bolo zrealizované tak, aby sa zabezpečila ich dlhodobá prosperita (<https://www.sizp.sk/files/priroda/dreviny/stn%2083%207010.pdf>, https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_davidhora.pdf, https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_jirivitek.pdf).

- Realizácia výsadby vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státi; myslí sa tým nielen počet ale aj umiestnenie, aby svojou korunou tieto 4 parkovacie státi tienili. Koreňovú sústavu pri tom je potrebné zakladať tzv. švédskym systémom

Stavebný úrad: Námietke sa vyhovuje - viac v časti „Odôvodnenie“

2) Dňa 14.2.2025 boli doručené stavebnému úradu námietky a pripomienky COOP PRODUKT SLOVENSKO, v ktorom cit.:

Na polyfunkčný objekt ktorý možno považovať z väčšej miery za **bytový dom**, podávame námietky k **dodržiavaniu riadnej zákonom stanovenej vzdialenosti od našich nehnuteľností a ich obslužných komunikácií, a teda** aby v tesnej blízkosti našich nehnuteľností a prístupu na tieto nehnuteľnosti neboli žiadne prekážky, ktoré by svojim presahovaním alebo umiestnením v tesnej blízkosti na hranici našej parcely svojou blízkosťou zasahovali do práv na využitie našej parcely 15301/8, 15301/10 a 15301/40,

- žiadame **oddialenie podzemných častí plánovaných parkovacích státí** vybudovať do bezpečnej vzdialenosti od hranice našich pozemkov ako aj budovy 15301/8, 15301/10 a 15301/40, **žadame o posudzovanie umiestnenia stavby v širšom kontexte, najmä aby stavebný úrad bral do úvahy aj možnú budúcu výstavbu v predmetnej lokalite,**
- žiadame o vyhotovenie takého svetlotechnického posudku, ktorý by zahrnul vplyv na **bezprostredne susediace nehnuteľnosti** - v súlade so splnením svetelných štandardov na parcele 15301/8, 15301/10 a 15301/40 - nesúhlasíme so závermi navrhovateľom predloženého svetlotechnického posudku, ani s použitou metodikou, nakoľko tento posudok nijakým spôsobom nevyhodnotil dopad projektu na svetlotechnické pomery nášho objektu, resp. neurčil ani to, do akej miery sa tieto ukazovatele v porovnaní so súčasným stavom zmenia,
- trváme na tom, aby bola vypracovaná rozsiahla dopravná štúdia, ktorá bude zohľadňovať všetky indikátory, ako aj časové harmonogramy, ako aj šírku parcely 15301/1, na ktorej má byť realizovaný východ z podzemnej garáže, zásobovanie ako aj bežný každodenný prístup do našej budovy, pričom táto parcela 15301/1 je zároveň slepou ulicou. Dopravné napojenie stavby je riešené nevyhovujúcim spôsobom - jednosmerné, úzke a už teraz preťažené.
- žiadame podrobne rozpracovať v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v území súvisiacom s navrhovanou činnosťou v súlade s príslušnými normami STN a Technickými podmienkami TP 09/2008, TP 10/2008. Z predložených podkladov nie je zrejmý spôsob zapojenia do verejnej cestnej siete, žiadame doplniť dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s príslušnými normami STN a metodikami (STN 73 6102, STN 73 6101, Technické podmienky TP 10/2010, Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov) pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej stavby a zohľadniť širšie vzťahy vychádzajúce z vývoja dopravnej situácie v dotknutom území, z jej súčasného stavu a aj z koncepčných materiálov mesta zaoberajúcich sa vývojom dopravy v budúcnosti (20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky),
- žiadame dôsledne rešpektovať a postupovať podľa Rámцovej smernice o vode č. 2000/60/ES; žiadame definovať najbližšiu existujúci obytnú, event. inú zástavbu s dlhodobým pobytom osôb v okolí navrhovanej činnosti, vo väzbe na hlukové, rozptylové vplyvy, dendrologický posudok,
- žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon), žiadame dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku škodlivých látok do pôdy,

- podzemných a povrchových vôd,
- požadujeme správu o hospodárení s vodou, ktorá hodnotí aktuálny stav podzemných vôd, povrchových vôd atď., spolu s posúdením vplyvu dokončeného projektu na životné prostredie (stav vodných útvarov),
- požadujeme, aby sa zámer prispôbil okolitej vegetácii a environmentálnej diverzite; a to najmä vhodnými vegetačnými úpravami nezastavaných plôch, správnym nakladaním s vodami na základe výpočtov podľa Vodného zákona, realizáciou zelenej infraštruktúry podľa §48 zákona OPK č.543/2002 Z.z., v prípade nevyhnutnosti povrchovým státí ako aj na ploché strechy a iné spevnené vodorovné plochy požadujeme použitie drenážnej dlažby, ktoré zabezpečia minimálne 80% podiel priesakovej plochy preukázateľne zadržania minimálne 8 l vody/m² po dobu prvých 15 min. dažďa a znížia tepelné napätie v danom území; navrhujeme, aby nakladanie s vodami, zabezpečenie správneho vodného režimu ako aj vysporiadanie a s klimatickými zmenami bolo v zmysle §3 ods. 4 až 5 zákona OPK č.543/2002 Z.z. zapracované ako opatrenia v oblasti životného prostredia už do projektovej dokumentácie,
- žiadame o realizáciu tzv. dažďových záhrad, vyhodnotiť zámer vo vzťahu s geológiou a hydrogeológiou v dotknutom území. Požadujeme spracovať aktuálny geologický a hydrogeologický prieskum a spracovaním analýzy reálnych vplyvov a uvedené zistenia použiť ako podklad pre spracovanie analýzy vplyvov navrhovaného posudzovaného zámeru v oblasti geológie a hydrogeológie,
- žiadame overiť a doložiť hydraulický výpočet prietokových množstiev ORL, dažďovej a odpadovej kanalizácie a ostatných vodných stavieb,
- navrhujeme spracovať dokument ochrany prírody podľa §3 ods.3 až ods.5 zákona OPK č.543/2002 Z.z. a predložiť ho príslušnému orgánu ako podklad rozhodnutia o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
- navrhujeme vyhodnotiť súlad výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti s ochranou zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, STN 83 7015 Práca s pôdou, STN 83 7016 Rastliny a ich výsadba a STN 83 7017 Trávniky a ich zakladanie,
- náhradnú výsadbu žiadame riešiť výlučne výsadbou vzrastlých stromov v danej lokalite. Nesúhlasíme s finančnou náhradou spoločenskej hodnoty, sadové a parkové úpravy realizovať minimálne v rozsahu podľa príručky Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (<https://www.mindop.sk/ministerstvo-l/vystavba-5/uzemne-planovanie/metodicke-usmernenia-oznamenia-stanoviska-pokynv/standarty-minimalnej-vybavenosti-obci-pdf-l-95-mb>).
- žiadame dôsledne uplatňovať strategický dokument Slovenskej republiky "Stratégie adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy" schválený uznesením vlády SR č. 148/2014, z ktorých uvádzame charakteristiku najdôležitejších opatrení, ktoré je navrhovateľ v zmysle §3 ods.5 zákona OPK č.543/2002 Z.z. povinný zapracovať do projektovej dokumentácie zámeru:

Všeobecná charakteristika opatrení sa nachádza na str. 45 a 63 adaptačnej stratégie: v sídlach mestského typu je veľká koncentrácia povrchov, ktoré sa prehrievajú a majú veľkú tepelnú kapacitu. To spôsobuje značnú akumuláciu tepla v ich prostredí. Na zvyšovanie teploty má vplyv aj teplo uvoľňované z priemyselných procesov, spaľovacích motorov v doprave a vykurovania obytných budov. Spolu pôsobením týchto faktorov sa nad mestom vytvára tzv. tepelný ostrov. Nad mestom sa otepľujú vzduchové vrstvy a spolu s prítomnosťou kondenzačných jadier napomáhajú zvyšovaniu oblačnosti nad mestami oproti okolitej krajine. V ročnom priemere predstavuje tento rozdiel 5 až 10 %. V dôsledku zvýšenej oblačnosti sa zvyšuje aj množstvo zrážok, avšak z dôvodu, že v urbanizovanom prostredí nepriepustné povrchy zaberajú vysoký percentuálny podiel, je prirodzený kolobeh vody značne ovplyvnený a negatívne poznačený. Urbanizácia má vplyv na hydrologický cyklus presahujúci hranice samotného sídla a môže zásadne negatívne ovplyvňovať aj prírodné prostredie, vrátane fauny aj flóry v priľahlom povodí.

Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav: Zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest* Zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnú izoláciu, tienenie transparentných výplní otvorov Podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre Zabezpečiť a podporovať: aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôbené meniacim sa klimatickým podmienkam* Zabezpečiť prispôbenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým

podmienkam Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny,

Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc: Zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran.

Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha: Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody.

Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok: Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu. Ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinskej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí,

- statiku stavby žiadame overiť nezávislým oponentským posudkom,
- žiadame dôsledne dodržiavať zákon o odpadoch č.79/2015 Z.z. Zhrnutie povinností vyplývajúce zo zákona o odpadoch je napr. tu: <https://www.enviroportal.sk/podnikatel/odpad/povinnosti-podnikateľa>, žiadame vyriešiť a zabezpečiť separovaný zber odpadu; v dostatočnom množstve zabezpečiť umiestnenie zberných nádob osobitne pre zber:
 - komunálneho zmesového odpadu označeného čiernou farbou,
 - kovov označeného červenou farbou
 - papiera označeného modrou farbou
 - skla označeného zelenou farbou
 - plastov označeného žltou farbou
 - bio-odpadu označeného hnedého farbou,
- žiadame o **predloženie projektu, akým spôsobom sa navrhovateľ hodlá vysporiadať so stavebným odpadom a definíciu jeho kompozície**, žiadame používať v maximálnej možnej miere materiály zo zhodnocovaných odpadov; sú vhodné na mnohé aplikácie ako napr. spevnené plochy, povrchy plochých striech a majú mnohé pozitívne ekologické, environmentálne a klimatické funkcie.
- žiadame spracovať manuál krízového riadenia **pre prípad krízových situácií a havárií**.

Považujeme za dôležité upozorniť, že v územno-plánovacej informácii k našej nehnuteľnosti, ktorá nám bola na naše vyžiadanie doručená je uvedené, že územie našej a tým aj susediacej nehnuteľnosti patrí do tzv. **stabilizovaného územia. Zámer výškovej budovy „ASTON 2.022“ preto nie je v súlade so stabilizovaným územím danej lokality.**

Namietame rozsah účelu projektu ASTON 2.022 vzhľadom na ochranu nášho majetku, ako aj budúcej straty využiteľnosti od okamihu povolenia stavby ASTON 2.022 (aj z dôvodu vyčerpania kvóty územného bloku). Podávame sťažnosť na zámer započítať využitie našich nehnuteľností do územného bloku.

Stavebný úrad: Námietkam sa čiastočne vyhovuje, časť je akceptovaná, časť zamietnutá - viac v časti „Odôvodnenie“

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.
2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.
3. Toto rozhodnutie je záväzná aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania (§ 40 ods. 4 stavebného zákona).

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava - Ružinov prijala dňa 27.3.2024 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení horeuvedenej stavby.

Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie. Navrhovateľom bola ESTATE 01 s.r.o., Bajkalská 22, 821 09 Bratislava zastupovaná spol. CREATIVE s.r.o., Ing. Ján Peťko. Dňa 31.1.2025 bolo tunajšiemu stavebnému úradu doručené „Odvolanie plnej moci“ pre horeuvedenú osobu a splnomocniteľ sa stal Ing. Patrícia Sáriová. (ESTATE 01 s.r.o.)

Stavebný úrad listom č. SU/255/5490/2025/LBR zo dňa 7.2.2025 oznámil začatie územného konania účastníkom konania verejnou vyhláškou, a dotknutým orgánom jednotlivo. Pre územie, ktorého sa návrh týka, je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na podklade ktorej je možné návrh na územné rozhodnutie posúdiť, preto stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. (2) stavebného zákona od ústneho pojednávania, a súčasne určil lehotu 7 pracovných dní odo doručenia oznámenia na podanie námietok účastníkov územného konania a stanovísk dotknutých orgánov a organizácií.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal rozhodnutie č. OÚ-BA-OSZP3/2024/214766-029 zo dňa 14.2.2024, v ktorom rozhodol, že navrhovaná činnosť „ASTON 2.022“ sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Stavebný úrad v súlade s ust. § 35 ods. 2 stavebného zákona, listom č. SU/255/5530/2025/LBR zo dňa 7.2.2025 zverejnil na úradnej tabuli a webovom sídle mestskej časti Bratislava - Ružinov kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia a súčasne údaje o sprístupnení rozhodnutí.

Stavebný úrad následne Okresnému úradu Bratislava dňa 14.2.2025 doručoval oznámenie o začatí územného konania spolu s potrebnými dokladmi v súlade s ust. § 140c stavebného zákona.

Záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/380495-002 zo dňa 10.3.2025 bolo stavebnému úradu doručené dňa 10.3.2025. Dotknutý orgán vo svojom stanovisku konštatoval, že navrhované umiestnenie predmetnej stavby je v súlade so zákonom o posudzovaní, s Rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní č. OU-BA-OSZP3/2024/214766-029 zo dňa 14.2.2024.

Možnosť vzniesť námietky využilo v konaní Združenie domových samospráv, o.z., ktoré svoje námietky doručilo stavebnému úradu elektronicky dňa 17.2.2025 a COOP PRODUKT SLOVENSKO, ktoré svoje námietky doručilo stavebnému úradu dňa 14.2.2025.

Vyjadrenie stavebného úradu k námietkam:

K námietkam oboch účastníkov konania stavebný úrad uvádza nasledovné:

Navrhovateľ doručil stavebnému úradu dokument Vyhodnotenie súladu návrhu na začatie povolenia stavby konania - územné konanie „ASTON 2.022“ s rozhodnutiami vydanými podľa zák. č. 24/2006 Z.z. a ich podmienkami pre navrhovanú činnosť „ASTON 2.022“ zo dňa 29.05.2024 (ďalej aj „Vyhodnotenie súladu“). Kvôli prehľadnosti uvádzame, že Vyhodnotenie súladu sa skladá z nasledovných častí:

- tab. č. 1 - Porovnanie predmetu zámeru „ASTON 2.022“ s dokumentáciou pre územné konanie „ASTON“ (zámer a dokumentácia pre územné konanie sú v súlade)
- tab. č. 2 - Vyhodnotenie splnenia podmienok rozhodnutia Okresného úradu v Bratislave, č.j. OU-BA-OSZP3-2024/214766-029 zo dňa 14.02.2024
- tab. č. 3 - Opatrenia uvedené navrhovateľom v zámere navrhovanej činnosti, opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov popísané v zámere navrhovanej činnosti v kapitole IV. 10 zámeru
- tab. č. 4 - Vyhodnotenie opatrení z doplňujúcich informácií doručených v rámci prerokovania zámeru navrhovanej činnosti „ASTON 2.022“ V tejto časti sú uvedené aj vyjadrenia k pripomienkam, ktoré uplatnilo ZDS dňa 29.06.2023.
- tab. č. 5 - Opatrenia vyplývajúce zo štúdií a prieskumov realizovaných k zámeru navrhovanej činnosti a spôsob ich zohľadnenia
- tab. č. 6 - Vyhodnotenie spôsobu zohľadnenia pripomienok zo stanovísk doručených v rámci Oznámenia k oboznámeniu sa s podkladmi rozhodnutia vo veci navrhovanej činnosti „ASTON 2.022“ V tejto časti sú uvedené aj vyjadrenia k pripomienkam, ktoré uplatnilo ZDS dňa 16.09.2023.
- tab. č. 7 - Vyhodnotenie zapracovania opodstatnených požiadaviek a požiadaviek, ktoré majú oporu v zákone z stanoviska COOP PRODUKT SLOVENSKO č. 2024VP0038 zo dňa 06.02.2024
- tab. č. 8 — Vyhodnotenie plnenia podmienok záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava č.j. MAGS SSUC 61796/23-616528 RIO-294 z 21.2.2024 (podmienka: „Rešpektovať záväzné stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy č.j. MAGS POD 42245/2023-74402 zo dňa 22.02.2023“ z rozhodnutia Okresného úradu v Bratislave, č.j. OU-BA-OSZP3-2024/214766-029 zo dňa 14.02.2024)

V súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona ak ide o stavbu, ku ktorej vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle Okresnému úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie návrh na začatie územného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených

v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, projektovú dokumentáciu, spoločne s oznámením o začatí územného konania.

Súlad záväzných podmienok zo zisťovacieho konania a ich plnenie bolo v rámci územného konania preukázané doloženým záväzným stanoviskom Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-BA-OSZP3-2025/380495-002 zo dňa 10.3.2025 (záväzné stanovisko v zmysle § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z.), v ktorom sa konštatuje, že na základe uvedených podkladov stavba „ASTON 2.022“ nie je v rozpore so zákonom o posudzovaní, s vydaným rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2024/214766-029 zo dňa 14.2.2024 a s jeho podmienkami.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona: „Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.“

1) Združenie domových samospráv, o.z

K námietkam konkrétne:

1. namieta, že rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania neboli súčasťou oznámenia o začatí stavebného konania, pričom v tejto časti ZDS tvrdí, že oznámenie o začatí konania bolo realizované podľa § 58a ods. 3 stavebného zákona.

Stavebný úrad v tomto rozhodnutí cituje podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie.

V súčasnosti prebieha územné konanie o umiestnení Stavby, preto nie sú opodstatnené pripomienky, ktoré sa vzťahujú na stavebné konanie, t.j. konanie nasledujúce až po podaní žiadosti o stavebné povolenie. Aktuálne je teda vydané oznámenie o začatí územného konania, nie oznámenie o začatí stavebného konania.

Pripomienka je neopodstatnená, zamietla sa.

2. tvrdí, že absentuje preukázanie rešpektovania záujmov ochrany drevín podľa § 47 zákona o ochrane prírody a krajiny.

S odkazom na tabuľku č. 2, bod 4 - dendrologický prieskum bude vypracovaný v etape stavebného konania a bude podkladom pre vydanie súhlasu na výrub drevín podľa zák. č. 543/2002 Z.z.

S odkazom na tabuľku č. 2, bod 9 - podmienka realizácie výrubu drevín oprávnenou osobou a mimo hniezdneho obdobia vtákov bude splnená v ďalšej etape prípravy projektu po získaní súhlasu na výrub podľa zákona č. 543/2002 Z.z.

S odkazom na tabuľku č. 2, bod 10 - opatrenia na ochranu ostávajúcich drevín budú špecifikované v dokumentácii pre stavebné povolenie, so zohľadnením platných STN a podmienok VZN hl. mesta SR Bratislava o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín a záväzného stanoviska hl. mesta SR Bratislava.

K problematike ochrany drevín sa odkazuje aj na vyjadrenia k splneniu podmienok, ktoré sú uvedené v tabuľke č. 3, body 5-8, 22, 23 a 27.

S odkazom na tabuľku č. 4, časť III, bod 3.4 a bod 3.10 – tam uvedené pripomienky Hlavného mesta SR Bratislava týkajúce sa drevín sú akceptované a budú zapracované v dokumentácii pre stavebné povolenie.

S odkazom na tabuľku č. 4, časť IV., bod 4.2 - dendrologický posudok bude vypracovaný k žiadosti o súhlas na výrub drevín v súlade s ustanoveniami zákona č. 543/2002 Z.z. Navrhovateľ bude pri starostlivosti o dreviny a aj pri povoľovaní výrubu drevín a pri ich výrube postupovať v súlade s ust. zákona č. 543/2002 Z.z. Náhradná výsadba bude určená v rozhodnutí - súhlase na výrub drevín. Môže byť realizovaná na pozemku navrhovateľa. Navrhovateľ k žiadosti o výrub doloží dendrologický posudok a návrh sadových úprav, postupovať bude podľa STN ochrana zelene a v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

S odkazom na tabuľku č. 4, časť VII., bod 7.5 - navrhovateľ zrealizuje náhradnú výsadbu a sadovnícke úpravy na dotknutom pozemku na ploche väčšej ako je tá súčasná v súlade s platným rozhodnutím.

S odkazom na tabuľku č. 4, časť VII., bod 7.16 - dendrologický prieskum bude vypracovaný k žiadosti o súhlas na výrub drevín podľa zák. č. 543/2002 Z.z. Navrhovateľ počíta s realizáciou náhradnej výsadby aj s realizáciou sadovníckych úprav na ploche väčšej ako je tá súčasná. Konanie o povolení výrubu sa

riadi postupmi podľa zák. č. 5473/2002 Z.z. a je to samostatné konanie.

S odkazom na tabuľku č. 4, časť VII., bod 7.17 - rámcový návrh sadových úprav obsahuje kapitola II. 8.2.11 Sadové úpravy Zámeru. OUBA vyššie v texte k sadovým úpravám uvádza citáciu so Zámeru: „ V rámci sadovníckych úprav stavby sa má vysadiť nové stromoradie v prerušovanom páse zelene oddeľujúcom na Bajkalskej ulici existujúci chodník a komunikáciu (súčasnú drevinu kvôli kolízii s inžinierskymi sieťami majú byť odstránené) a na západnej strane sa má vytvoriť vnútorný parčík otvorený do Trenčianskej ulice a umožňujúci peší prechod medzi Mliekarenskou a Trenčianskou ulicou. Zámer uvažuje s použitím zelených striech (podľa plošnej bilancie 353,47 m² s pôdnym substrátom hrúbky nad 2 m, 38, 70 m² s pôdnym substrátom nad 1 m, 418,16 m² s pôdnym substrátom nad 0,5 m a 108,43 m² so substrátom do 0,5 m) s extenzívnou bezúdržbovou výsadbou i s plochami s intenzívnou údržbou a automatickým závlahovým systémom so zdrojom vody z retenčnej nádrže zachytávajúcej vodu z povrchového odtoku zo striech a spevnených plôch, taktiež s vodnou plochou - prvkom modrej infraštruktúry ako s opatreniami pre zmiernenie dôsledkov klimatických zmien “. Návrh sadovníckych úprav bude v súlade s ustanoveniami zák. č. 50/1976 Zb. súčasťou ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie, bude vypracovaný v súlade s platnými STN, podmienkami záväzného stanoviska Hl. mesta SR Bratislava a podmienkami rozhodnutia z hodnotenia vplyvov na životné prostredie a bude zohľadňovať navrhované technické riešenie a realizovateľnosť sadovníckych úprav, riešenie vo väzbe na navrhované technické parametre, spoločenskú hodnotu drevín určených na výrub, klimatické pomery a opatrenia na zmiernenie dôsledkov zmeny klímy. V konečnom dôsledku rozhodnutie - súhlas na výrub vydá orgán ochrany prírody a uvedie v ňom podmienky za ktorých je možné výrub drevín realizovať a rozsah náhradnej výsadby tak, aby zohľadňovala primeranú náhradu za biologickú, ekologickú a kultúrnu hodnotu vyrúbaných drevín. Návrh sadových úprav bude vypracovaný v etape DSP.

Námietke sa vyhovuje

3. namieta absenciu preukázania indexu zelene.

S odkazom na tabuľku č. 4, časť VII., bod 7.2 - záväzným územnoplánovacím dokumentom pre navrhovateľa, pre dotknuté územie, je UPN hl. mesta SR Bratislava. Spracovateľ územného plánu pri jeho spracovaní zohľadnil požiadavky na zastúpenie zelených plôch v pomere k zastavaným a obostavaným plochám a objemov vo väzbe na ich budúce využitie, hlavne cez funkčné využitie územia, koeficient zastavanosti, koeficient podlažnosti a index zelených plôch ako aj ďalšie ukazovatele, ktoré regulujú výstavbu v dotknutom území a ich záväznosť. Posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s platným UPN je v kompetencii hlavného mesta SR Bratislava. Prílohou zámeru je Záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislava k investičnej činnosti (ZS), kde hlavné mesto ako obstarávateľ územného plánu potvrdzuje súlad navrhovanej je činnosti s platným UPN a s navrhovanou činnosťou pri splnení podmienok uvedených v ZS - súhlasí. Objekt je navrhnutý v súlade s ust. zákona č. 555/2005 Z. z. Zákon o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako nízko energetická stavba. Pokiaľ ide o nárast plochy zelene oproti súčasnému stavu je potrebné uviesť, že v súčasnom stave je okrem plochy existujúceho hotela zastavané aj plochy prízemných garáží, voľné plochy sú v drvivnej väčšine spevnené (parkoviská a komunikácie), zeleň je len v úzkom páse pred budovou hotela. V návrhu sa takmer všetky parkovacie státa presúvajú do podzemia, čím sa uvoľňuje plocha pre zeleň. Takže k výraznému nárastu plôch zelene oproti súčasnému stavu skutočne dochádza.

Námietke sa vyhovuje

4. V ďalšej časti sa ZDS odvoláva na vydané stavebné povolenie a požaduje, aby bola povinnosť zapracovať do projektu prvky zelenej infraštruktúry uvedená ako záväzná podmienka stavebného povolenia.

V tejto súvislosti opätovne uvádzame, že súčasnosti prebieha územné konanie o umiestnení stavby, preto nie sú opodstatnené pripomienky, ktoré sa vzťahujú na stavebné konanie, t.j. konanie nasledujúce až po podaní žiadosti o stavebné povolenie.

Pripomienka je neopodstatnená.

2) COOP PRODUKT SLOVENSKO

K námietkam konkrétne:

1. namieta dodržanie riadnej zákonom stanovenej vzdialenosti od nehnuteľností vo vlastníctve COOP PRODUKT a od obslužných komunikácií

S odkazom na tabuľku č. 2, bod 24 - odstupové vzdialenosti od okolitých stavebných objektov zohľadnil Navrhovateľ v projektovej dokumentácii pre územné konanie v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb.

S odkazom na tabuľku č. 6, časť IV, bod 3 - odstupové vzdialenosti stavieb určuje zákon č. 50/1976 Zb.

(Stavebný zákon). Projekt ASTON 2.022 sa navrhuje realizovať na pozemkoch vo vlastníctve Navrhovateľa, ktoré od pozemkov pripomienkujúceho oddeľuje miestna cesta - Mliekarenská ulica. Napojením na túto cestu je riešený výjazd z podzemných garáží. Navrhovaná stavba nijako neobmedzuje práva vlastníka na využívanie parciel 15301/8, 15301/10 a 15301/40.

Pripomienka je splnená, resp. v časti neopodstatnená.

2. žiada oddialenie podzemných častí plánovaných parkovacích statí a ich vybudovanie do bezpečnej vzdialenosti od pozemkov a budovy vo vlastníctve COOP PRODUKT a žiada o posudzovanie umiestnenia stavby v širšom kontexte, najmä, aby stavebný úrad bral do úvahy aj možnú budúcu výstavbu v predmetnej lokalite

S odkazom na tabuľku č. 6, časť IV., bod 4 - na hranici pozemkov parciel 15301/8, 15301/10 a 15301/40 sa nenavrhujú žiadne parkovacie miesta, ani žiadna budova. Odstupové vzdialenosti stavieb určuje zákon č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon). Projekt ASTON 2.022 sa navrhuje realizovať na pozemkoch vo vlastníctve navrhovateľa, ktoré od pozemkov pripomienkujúceho oddeľuje miestna cesta — Mliekarenská ulica, parcela 15301/1, ktorej šírka je 13 m. Výstavba podzemnej časti stavby bude realizovaná v súlade s platnou legislatívou, podľa platných povolení a Projektu organizácie výstavby (POV), tak aby nedošlo k znehodnoteniu susedných nehnuteľností. Podrobné riešenie zabezpečenia stavby obsahuje SO01-zo strany Mliekarenskej ul. sa vyhotoví zabezpečenie stavebnej jamy. Podrobné technické a technologické riešenie bude navrhnuté v príslušnom stupni prípravy projektu - v dokumentácii pre stavebné konanie a v realizačnom projekte.

S odkazom na tabuľku č. 6, časť IV., bod 5 - projekt ASTON2.022 je navrhnutý v súlade s platným územným plánom hl. mesta SR Bratislava, v súlade s legislatívnymi predpismi platnými na území Slovenska a v súlade s platnými STN a zohľadňuje budúcu možnú výstavbu v lokalite. Súlad s planým UPN posúdilo vo svojom záväznom stanovisku k investičnej činnosti hlavné mesto SR Bratislava.

Pripomienka je neopodstatnená – zamietla sa

3. žiada o vyhotovenie takého svetlotechnického posudku, ktorý by zahrnul vplyv na bezprostredné susediace nehnuteľnosti

S odkazom na tabuľku č. 6, časť IV., bod 6 - svetlotechnický posudok pre stavbu v ktorom boli vyhodnotené relevantné vplyvy na svetlotechnické pomery je prílohou zámeru podľa zák. č. 24/2006 Z.z., doplnok svetlotechnického posudku zohľadňujúci vplyv na svetlotechnické pomery objektu COOP PRODUKT SLOVENSKO

SVETELNOTECHNICKÉ POSÚDENIE vplyvu projektu „ASTON 2.022“ v k.ú. Nivy (804274), obec Bratislava-Ružinov, parcely č.: 15299/1-15299/81 na okolitú existujúcu zástavbu na parcelách č. 15301/8, 15301/10 a 15301/40 z hľadiska dostupnosti denného svetla, TIGArch, s.r.o.; Ing. Peter Hanuliak PhD., 2023 doplnené v rámci doplňujúcich informácií k zámeru podľa zák. č. 24/2006 Z.z. je prílohou doplňujúcich informácií.

Záver posudku: Na predmetných parcelách sa nenachádzajú bytové stavby a preto sa preslnenie obytných miestností v posudku podľa STN 73 4301 a STN EN 17 037 +A1 nehodnotí. Plánovaný projekt "ASTON 2.022" v k.ú. Nivy (804274), obec Bratislava- Ružinov, p.č. 15299/1-15299/81 nezhoršuje dostupnosť denného svetla susedných posudzovaných priestoroch existujúcej stavby na parcelách č. 15301/8, 15301/10 a 15301/40 v zmysle požiadaviek a kritérií STN 73 0580 - 1 Zmena 2 na denné osvetlenie vnútorných obytných priestorov a priestorov s dlhodobým pobytom ľudí.

Pripomienka je akceptovaná a svetlotechnický posudok bol doplnený.

V časti nesúhlasu so závermi predloženého svetlotechnického posudku s odkazom na tabuľku č. 7, bod 2 a bod 3 - svetlotechnický posudok je vypracovaný v súlade s platnou legislatívou STN.

Pripomienka je v tejto časti neopodstatnená.

4. trvá na tom, aby bola vypracovaná rozsiahla dopravná štúdia

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 4 - Dopravná štúdia „ASTON“ Bratislava Ružinov DOPRAVNO - KAPACITNÉ POSÚDENIE, IR Data 2021 bola súčasťou príloh zámeru. K územnému konaniu bolo dopravnno-kapacitné posúdenie doplnené o posúdenie výjazdu z Mliekarenskej na Bajkalskú ulicu - IR Data 2024. Obe štúdie sú vypracované v súlade s platnou legislatívou. Dopravné riešenie, overené dopravnno-kapacitným posúdením je súčasťou DÚR. V rámci prerokovania DÚR bolo posúdené príslušnými orgánmi štátnej správy a samosprávy.

K tomuto bodu viď aj vyjadrenie k bodu 2).

Pripomienka je neopodstatnená.

5. žiada podrobne rozpracovať v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v území súvisiacom s navrhovanou činnosťou

detto – bod 4.

6. žiada dôsledne rešpektovať a postupovať podľa Rámцovej smernice o vode č. 2000/60/ES a žiada definovať najbližšiu existujúcu event. inú zástavbu

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 12 - povinnosť dodržiavať platnú legislatívu je všeobecnou povinnosťou.

V časti týkajúcej sa definovania najbližšej existujúcej obytnej, event. inej zástavby s odkazom na tabuľku č. 7, bod 12 - požadované je uvedené v zámere navrhovanej činnosti.

Pripomienka je akceptovaná.

7. žiada dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon)

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 11 konštatujeme, že povinnosť dodržiavať platnú legislatívu je všeobecnou povinnosťou.

Pripomienka je akceptovaná.

8. požaduje správu o hospodárení s vodou

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 11 - predmetné požiadavky budú v POV a sú súčasťou opatrení zámeru.

Pripomienka je akceptovaná.

9. požaduje, aby sa zámer prispôbil okolitej vegetácii a environmentálnej diverzite

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 13 - zámer rieši vegetačné úpravy, zelenú infraštruktúru aj nakladanie s vodami v súlade s platnou legislatívou.

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 10 - použitie drenážnej dlažby bude riešené v DSP.

Pripomienka je akceptovaná.

10. žiada o realizáciu tzv. dažďových záhrad a o vyhodnotenie zámeru vo vzťahu s geológiou a hydrogeológiou v dotknutom území

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 16 - pripomienka spracovať aktuálny geologický a hydrogeologický prieskum a spracovať analýzu reálnych vplyvov a uvedené zistenia použiť ako podklad pre spracovanie analýzy vplyvov navrhovaného posudzovaného zámeru v oblasti geológie a hydrogeológie je neopodstatnená (vyhodnotené v zámere).

11. žiada overiť a doložiť hydraulický výpočet prietokových množstiev ORL, dažďovej a odpadovej kanalizácie a ostatných vodných stavieb

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 16 - pripomienka je neopodstatnená (viď prílohy k zámeru)

12. navrhuje spracovať dokument ochrany prírody podľa § 3 ods. 3 až ods. 5 zákona č. 543/2002 Z.z.

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 11 - pripomienka je neopodstatnená.

13. navrhuje vyhodnotiť súlad výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti s ochranou zelene v súlade s STN špecifikovanými v Námetkách

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 11 - uvedené STN sú aplikované primerane v DUR, resp. budú v DSP a v realizačnom projekte.

Pripomienka je akceptovaná.

14. žiada riešiť náhradnú výsadbu výlučne výsadbou vzrastlých stromov v danej lokalite

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 13 - náhradná výsadba bude riešená na dotknutých pozemkoch v súlade s rozhodnutím podľa zák. č. 543/2002 Z. z.

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 13 - v časti týkajúcej sa požiadaviek na realizáciu sadových a parkových úprav je pripomienka neopodstatnená.

15. žiada dôsledne uplatňovať strategický dokument SR „Stratégia adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 14 - vhodné opatrenia sú akceptované (viď tabuľka č. 2, č. 3 a č. 4).

16. žiada overiť statiku stavby nezávislým oponentským posudkom

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 16 - požiadavka na nezávislý oponentský posudok na statiku stavby nemá oporu v legislatíve. Projekt statiky v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie bude spracovaný v súlade s príslušnou legislatívou a normami stavebným inžinierom s príslušnou autorizáciou.

Pripomienka je neopodstatnená.

17. žiada dôsledne dodržiavať zákon o odpadoch

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 17 - povinnosť dodržiavať platnú legislatívu je všeobecnou povinnosťou.

Nakladanie s odpadom je popísané v zámere. Podrobne riešené v DUR, DSP a v realizačnom projekte.

18. žiada o predloženie projektu, akým spôsobom sa Navrhovateľ hodlá vysporiadať so stavebným odpadom a definíciu jeho kompozície

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 18 - predmetné je riešené primerane v DUR, podrobne v DSP a v realizačnom projekte.

Pripomienka je akceptovaná

19. žiada spracovať manuál krízového riadenia pre prípad krízových situácií a havárií

S odkazom na tabuľku č. 7, bod 18 - pripomienka je akceptovaná primerane navrhovanej činnosti (viď tabuľka č. 3)

20. tvrdí, že zámer Stavby nie je v súlade so stabilizovaným územím danej lokality

S odkazom na tabuľku č. 6, časť IV., bod 5 - projekt ASTON2.022 je navrhnutý v súlade s platným územným plánom hl. mesta SR Bratislava, v súlade s legislatívnymi predpismi platnými na území Slovenska a v súlade s platnými STN a zohľadňuje budúcu možnú výstavbu v lokalite. Súlad s planým UPN posúdilo vo svojom záväznom stanovisku k investičnej činnosti hlavné mesto SR Bratislava.

Pripomienka je neopodstatnená

21. namieta rozsah účelu projektu ASTON 2.022 a podáva sťažnosť na zámer započítať využitie ich nehnuteľností do územného bloku a namieta rozsah účelu Stavby vzhľadom na ochranu ich majetku, ako aj budúcej straty využiteľnosti od okamihu povolenia Stavby (a to aj z dôvodu vyčerpania kvóty územného bloku)

S odkazom na tabuľku č. 6, časť IV, bod 2 konštatujeme, že projekt ASTON2.022 je navrhnutý v súlade s platným územným plánom hl. mesta SR Bratislava (UPN), spĺňa regulatívy určené v UPN, je v súlade s platnými legislatívnymi predpismi na území Slovenska a v súlade s platnými STN. Súlad s planým UPN posúdilo vo svojom záväznom stanovisku k investičnej činnosti hlavné mesto SR Bratislava. Záväzné stanovisko k investičnej činnosti je súčasťou príloh predloženého zámeru podľa zák. č. 24/2006 Z.z.

Pripomienka je neopodstatnená.

Námietky a pripomienky združenia COOP PRODUKT SLOVENSKO sa z väčšej časti opakujú a vznesené boli už v rámci konania EIA, pričom v rámci uvedeného konania sa s nimi príslušný orgán - Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie aj vysporiadal v rozhodnutí zo zisťovacieho konania navrhovanej činnosti „ASTON 2.022“ zo dňa 14.02.2024, č. OU-BA-OSZP3-2024/214766-029, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.05.2024. V predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania boli aj na základe námietok a pripomienok COOP PRODUKT určené podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Podrobné vyjadrenie Navrhovateľa k podmienkam určeným v rozhodnutí zo zisťovacieho konania sa nachádza v dokumente „Vyhodnotenie súladu návrhu na začatie povoľovacieho konania - územné konanie „ASTON 2.022“ s rozhodnutiami vydanými podľa zák. č. 24/2006 Z.z. a ich podmienkami pre navrhovanú činnosť „ASTON 2.022“ zo dňa 29.05.2024, ktorý je súčasťou spisu vedeného v územnom konaní.

Vyjadrenie navrhovateľa k námietkam:

Plne sa stotožňujeme so záverom „Vyhodnotenie súladu návrhu na začatie povoľovacieho konania - územné konanie „ASTON 2.022“ s rozhodnutiami vydanými podľa zák. č. 24/2006 Z.z. a ich podmienkami pre navrhovanú činnosť „ASTON 2.022“, v zmysle ktorého v predložennom návrhu na začatie povoľovacieho konania pre územné rozhodnutie stavby nedošlo k zmene v predmete konania o povolení stavby v porovnaní s predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z.z. a konštatujeme, že podmienky uvedené v rozhodnutí Okresného úradu v Bratislave, č.j. OU-BA-OSZP3-2024/214766-029 zo dňa 14.02.2024 pre územné konanie Stavby sú pre etapu územného konania splnené.

Sme presvedčení, že návrh na vydanie územného rozhodnutia pre Stavbu spĺňa všetky relevantné požiadavky z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, je v súlade s územným plánom a predchádzajúcimi rozhodnutiami, vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby a aj ostatným príslušným predpisom.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti sme presvedčení, že námietky a pripomienky vznesené dotknutou verejnosťou - Združením domových samospráv nebránia tomu a združením COOP PRODUKT SLOVENSKO nebránia tomu, aby príslušný stavebný úrad vydal pre Stavbu územné rozhodnutie.

Stavebný úrad v územnom konaní posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, posúdil, či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, či vyhovuje predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky a podmienky ochrany prírody. Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečil (prostredníctvom navrhovateľa) stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad.

Stanoviská dotknutých orgánov boli kladné a pripomienky vyplývajúce zo stanovísk boli zohľadnené v podmienkach tohto rozhodnutia. Stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadrili, sa považujú za kladné.

Stavebný úrad zaistil v konaní vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie, a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Stanoviská správcov dotknutých sietí stavebný úrad vo výroku rozhodnutia neuviedol v citovanom znení, nakoľko obsahovali kontaktné informácie, obchodné podmienky pripojenia, informácie k vytýčeniu, k platnosti stanovísk, podľa obsahu nešlo o podmienky k umiestneniu a realizácii povolovanej stavby.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a podľa vykonávajúcich vyhlášok a vyhodnotil, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. neodporuje týmto hľadiskám a nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Z hľadiska Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava stavba je v súlade s reguláciou funkčného využitia stabilizovaného obytného územia s kódom funkcie 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia, keďže „bytové domy“ patria k prevládajúcim spôsobom využitia tohto územia a s reguláciou funkčného využitia stabilizovaného územia občianskej vybavenosti s kódom funkcie 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, keďže „ubytovacie zariadenia, zariadenia školstva, obchody a služby“ predstavujú prevládajúce spôsoby využitia tohto územia.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal návrh na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a vykonávacími vyhláškami, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav vecí, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní:

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania. Odvolanie je možné podať do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava -Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava so sídlom Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu v akom sa namieta nesúlad rozhodnutia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu. Lehota na podanie odvolania je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia.

Ing. Martin Chren
starosta

Príloha:

Výkr. – Koordinačná situácia - všetci

Doručí sa:

Účastníci – verejnou vyhláškou

- ESTATE 01 s.r.o., Bajkalská 22, 821 09 Bratislava
- Aston Esquire s.r.o, Bajkalská 22, 821 09 Bratislava
- A-Z STROJ spol. s.r.o., Trenčianska 66, 821 09 Bratislava
- LIBERTA INVEST s.r.o., Trnavská cesta 34, 821 02 Bratislava
- COOP PRODUKT SLOVENSKO, Mliekarenská 587/10, 821 01 Bratislava
- Slovenská republika – správca: Okresný úrad Bratislava, Tomašikova 46, 831 05 Bratislava
- Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1

- Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- Vlastníci bytov a NP Bytový dom LV č. 2746
- Vlastníci pozemkov parc. č. 15297/2,3,4,33,34 – LV č. 5364
- Vlastníci pozemkov parc. č. 15297/1 – LV č. 4661
- Vlastníci pozemkov a stavieb parc. č. 15299/3, 5, 6, 12-14, 19-22, 27, 30, 31, 36-44,
- Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava
- PhDr. Ondrej Turza, PhD., Martina Granca 10, 841 02 Bratislava

dotknuté orgány

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1
2. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
3. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
4. SPP Distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
5. KRHaZ v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
6. Okresný úrad Bratislava, odbor star. o ŽP, OH, OPaK, ŠVS, OO, OCDaPK, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
8. KRPZ v Bratislave, KDI, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
9. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
10. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava 1
11. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
12. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
13. Orange Slovensko, a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
14. Siemens s.r.o., Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava
15. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, 040 01 Košice
16. RAINSIDE s.r.o., Teslova 43, 821 02 Bratislava
17. OTNS a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava
18. BSK, Sabinovská 16, O.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
19. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5
20. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
21. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
22. Mestská časť Bratislava - Ružinov, odbor ÚP, RRaD, Mierová 21, 821 02 Bratislava – cestný spr. Orgán
23. Mestská časť Bratislava - Ružinov, odbor ŽP, Mierová 21, 821 02 Bratislava
24. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 829 05 Bratislava
25. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
26. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
27. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Na vedomie:

1. ESTATE 01 s.r.o., Bajkalská 22, 821 09 Bratislava

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava -Ružinov po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Žiadosť o vyvesenie:

Mestskej časti Bratislava - Ružinov, so žiadosťou o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle (na internetovej stránke) do doby nadobudnutia právoplatnosti

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky :

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

