

**Polyfunkčný areál BERGAMON**

**ZÁVEREČNÉ STANOVISKO**

(185/06-7.3./fp)

vydané Ministerstvom životného prostredia SR podľa § 20 zákona NR SR č. 127/1994 Z. z.  
o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov

**I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVATEĽOVI**

**1. Názov**

Ing. arch. Ivan Kubík

**2. Identifikačné číslo**

56 07 08 65 29

**3. Sídlo**

Bezručova 6, 811 09 Bratislava

**II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZÁMERE**

**1. Názov**

Polyfunkčný areál BERGAMON

**2. Účel**

Nahradenie chátrajúceho areálu Nákladnej automobilovej dopravy polyfunkčným areálom, súčasťou ktorého je cca 1 200 bytových jednotiek (108 000 m<sup>2</sup>), 17 200 m<sup>2</sup> priestorov pre administratívu, 5 800 m<sup>2</sup> pre občiansku vybavenosť (obchody, športovo-relaxačné zariadenia), priestory pre statickú dopravu s kapacitou 1 399 stojísk, komunikácie, vodné plochy a plochy sadových úprav.

**3. Užívateľ**

BERGAMON, a.s.

**4. Umiestnenie**

Navrhovaná činnosť má byť umiestnená na k. ú. Bratislava – Ružinov na parcelách č. 15450/1, 15451, 15454/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 41, výhľadovo na parcelách č. 14454/34, 38, 15450/4, 15454/23, 35, 36 na k. ú. Nivy.

**5. Termín začatia a ukončenia**

Začatie výstavby                      december 2006

Ukončenie výstavby                  december 2010

**6. Stručný opis technického a technologického riešenia**

Miesto realizácie navrhovanej činnosti je vymedzené zo severu ulicou Mlynské nivy, z východu Hraničnou ulicou, zo západu areálom Doprastav Bratislava a z juhu záhradkami pozdĺž diaľnice D1. Toto územie je súčasťou širšieho územia rozprestierajúceho sa po oboch stranách Bajkalskej ulice, pre ktoré bola vypracovaná „urbanistická vízia širšieho územia“. Miesto realizácie navrhovanej činnosti je súčasťou mestskej štvrte, ktorá sa

nachádza východne od Bajkalskej ulice, a ktorá je okrem Bajkalskej ulice ohraničená Prievozskou ulicou, Mierovou ulicou, Hraničnou ulicou a telesom diaľnice D1. Predložený zámer podľa uvedenej koncepcie rieši juhovýchodnú časť tejto mestskej štvrte.

Miesto realizácie navrhovanej činnosti je rozčlenené na zóny, a v každej zóne sa nachádza viacero obytných alebo polyfunkčných objektov:

**Zóna A:** A1 – bytový objekt, A2 – bytový objekt, A3 – bytový objekt, A4 – polyfunkčný objekt

**Zóna B:** B1 – bytový objekt, B2 – bytový objekt, B3 – bytový objekt, B4 – polyfunkčný objekt

**Zóna C:** C1 – polyfunkčný objekt, C2 – bytový objekt, C3 – bytový objekt

**Zóna D:** D1 – bytový objekt, D2 – bytový objekt, D3 – bytový objekt, D4 – bytový objekt

**Zóna E:** E1 – bytový objekt, E2 – bytový objekt, E3 – bytový objekt, E4 – bytový objekt, E5 – bytový objekt

**Zóna F:** F1 – bytový objekt, F2 – bytový objekt

**Zóna G:** G1 – bytový objekt, G2 – polyfunkčný objekt, G3 – bytový objekt, G4 – polyfunkčný objekt

**Zóna T:** T1 – polyfunkčný objekt, T2 – polyfunkčný objekt

Na úrovni prízemí, takmer na celej ploche okrem navrhovaných objektov sa navrhujú parkoviská s príslušnými obslužnými komunikáciami. Majú byť vybudované na mierne zvlnenom teréne klesajúcom cca 1,5 m pod úroveň okolitého terénu. Zelené plochy sa navrhujú najmä v okrajových častiach miesta realizácie. Štyri plôšky určené pre výsadbu stromov sa nachádzajú aj v jeho centrálnej časti. Parkoviská cca z dvoch tretín, prevažne v centrálnej časti, budú prekryté terasou upravenou ako promenáda so zeleňou a dvoma vodnými plochami. V terase budú ponechané štyri elipsovité otvory kvôli štyrom plôškam v centrálnej časti parkovísk určeným pre výsadbu stromov. Celý systém obidvoch podlaží je navrhnutý tak, aby umožňoval prirodzené vetranie parkovísk. Celý areál bude dvomi vjazdmi/výjazdmi napojený na ulicu Mlynské Nivy a jedným vjazdom/výjazdom na Hraničnú ulicu.

Zámer bol okrem nulového variantu predložený v dvoch variantoch. Varianty riešenia zámeru sa líšia len v zdroji tepla. V prípade variantu 1 bude zdrojom tepla 6 nízkotlakových plynových kotolní umiestnených v objektoch A2, B2, C3, D2, E2 a F4. V prípade variantu 2 bude zdrojom tepla mestská tepláreň, a v uvedených šiestich objektoch budú inštalované odovzdávacie stanice tepla OS1 až OS6. Tie budú napojené na horúcovod vedený ulicou Mlynské nivy. Rozdiely medzi vplyvmi oboch variantov riešenia navrhovanej činnosti na životné prostredie spracovateľ zámeru hodnotí ako málo významné, preto obidva varianty považuje za realizovateľné a z hľadiska vplyvov na životné prostredie za ekvivalentné.

### III. OPIS PRIEBEHU POSUDZOVANIA

#### 1. Vypracovanie správy o hodnotení

Zámer vypracovala ENVIGEO, a.s., zodpovedný zástupca spracovateľa RNDr. Pavol Tupý, v januári 2006. Navrhovateľ predložil listom zo dňa 20.1.2006 zámer vypracovaný podľa § 7 a prílohy č. 2 zákona NR SR č. 127/1994 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) Ministerstvu životného prostredia SR (ďalej len „MŽP SR“). Zámer bol predložený v dvoch variantoch činnosti. MŽP SR rozoslalo zámer podľa § 8 zákona na zaujatie stanoviska všetkým subjektom procesu posudzovania.

Na základe vyhodnotenia úrovne vypracovania zámeru, doručených stanovísk k zámeru a po zvážení charakteru, rozsahu a predpokladaných vplyvov navrhovanej činnosti MŽP SR v spolupráci s príslušnými orgánmi a povofujúcim orgánom určilo podľa § 13 zákona, že správu o hodnotení nie je potrebné vypracovať. V ďalších krokoch procesu posudzovania správu o hodnotení nahrádzal zámer. O tejto skutočnosti informovalo MŽP SR všetkých účastníkov procesu posudzovania listom č. 185/06-7.3/fp zo dňa 5. 4. 2006

## 2. Posúdenie správy o hodnotení a predložené stanoviská

Na MŽP SR boli doručené nasledovné stanoviská k predloženému zámeru:

**Ministerstvo hospodárstva SR** (list č. 176/06-3340) zo dňa 6. 3. 2006)

nemá k predloženému zámeru výhrady.

**Ministerstvo vnútra SR** (list č. SE-1-87/VO-IPSP-2006 zo dňa 17.3.2006)

žiada potrebu pitnej vody a množstvo vôd z povrchového odtoku počítať podľa vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody.

Odporúča preskúmať možnosť aplikácie niekoľkých fontán v dotknutom území (optimalizácia klímy a zníženie prašnosti), odpadové vody z povrchového odtoku, hlavne zo striech neodvádzať do verejnej kanalizácie, ale zadržiavať ich v retenčnej nádrži a následne ich využívať na čistenie a polievanie komunikácií, polievanie zelene, prevádzku fontán alebo protipožiarne účely, a tak znížiť nároky na vonkajšie inžinierske siete podľa § 17 ods. 2 zákona č. 365/2004 Z. z. o vodách, v dotknutom území vybudovať vhodné objekty na nakladanie s komunálnym odpadom.

Žiada dodržať ustanovenia § 44 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (počet parkovacích miest má byť v súlade s počtom novopostavených bytových jednotiek), ako i počet parkovacích miest pre imobilných.

Pri budovaní transformátorov žiada dodržať ustanovenia § 4 vyhlášky MŽP SR č. 100/2005 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní s nebezpečnými látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.

Pri likvidácii čerpacích staníc pohonných hmôt žiada dodržať ustanovenia § 22 ods. 1 zákona č. 478/2002 Z. z. o ovzduší (predpokladá sa, že čerpacie stanice pohonných hmôt sú kvalifikované ako stredné zdroje znečisťovania ovzdušia).

**Hlavné mesto SR Bratislava** (list č. MAG-06-3300/5783, OUP-63/06, EIA č. 8 zo dňa 9.3.2006)

konštatuje, že podľa Aktualizácie územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, je miesto realizácie navrhovanej činnosti určené pre funkciu „výroba – priemysel, stavebníctvo, výrobné služby a sklady“. Navrhovaný polyfunkčný areál nie je v súlade s touto územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa návrhu riešenia ÚPN hl. mesta SR Bratislavy je predmetné územie určené pre funkciu „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a od ulice Mlynské nivy pre funkciu „zmiešané územia – bývanie + OV“. Predmetné územie je zároveň určené na spracovanie podrobnejších nástrojov územného plánovania – ÚPN – zóny. Pre dané územie bola v návrhu riešenia ÚPN hl. mesta SR Bratislavy stanovená regulácia miery využitia územia s podlažnosťou 5 n. p., max. zastavanosťou 35 % a min. podielom zelene na rastlom teréne 25 %. Max. prípustný podiel podlažných plôch bývania je 60 % z nadzemných podlaží objektov.

V území bližšie k diaľnici D1 je umiestnenie bytov prípustné v podobe služobných bytov a bytov pre správu zariadení. V obmedzenom rozsahu je prípustné umiestniť v rámci funkcie občianskej vybavenosti aj byty nad podlažím základnej funkcie v miere 10 – 25 % z celkovej podlažnej plochy.

Konštatuje, že predložený zámer nie je v súlade s návrhom riešenia ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, preto je potrebné ho prepracovať podľa uvedených pripomienok.

Upozorňuje, že ekvivalentný uhol tienenia v riešenej lokalite je 30°, nie 36° uvádzaných v predloženej zámere.

**Mestská časť Bratislava – Ružinov** (list č. RŽaVPS/2006/6829/MKR zo dňa 3. 3. 2006)

uvádza, že v rámci hodnotenia zelene v navrhovanom území bol spracovaný dendrologický prieskum s vypočítaním spoločenskej hodnoty drevín. Ide o 328 ks stromov (okrem krovitých porastov) sústredených do kompaktných plôch zelene. Ich výrub by bol významným zásahom do krajiny, predovšetkým znížením ekologickej stability.

Nesúhlasí s predloženým zámerom, pretože nie je v súlade s platným územným plánom. Podľa Aktualizácie územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, je miesto realizácie navrhovanej činnosti určené pre funkciu „výroba – priemysel, stavebníctvo, výrobné služby a sklady“ s doplňujúcimi a účelovo viazanými plochami stavieb a zariadení. Z uvedeného dôvodu sa mestská časť nebude vyjadrovať ani k statickej doprave.

**Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave** (list č. ZPO/2006/01857/SVK/BA II zo dňa 1. 3. 2006)

z hľadiska ochrany ovzdušia odporúča *variant 1*.

Napojenie vodovodnej prípojky na jestvujúci vodovod DN 150 je nutné vzhľadom na množstvo odoberanej vody odsúhlasiť s BVS - správcom vodovodnej siete. Spôsob a miesto napojenia kanalizácie na verejnú stoku musí byť tiež prerokované so správcom verejnej kanalizácie BVS, a.s., Bratislava.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny by žiada v maximálnej možnej miere zachovať dreviny rastúce mimo zastavanej plochy a ich zakomponovanie do návrhu sadových úprav.

**Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia** (list č. OKR-1320/2006/2 zo dňa 31. 1. 2006)

nemá pripomienky.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** (list č. RÚVZ/21-1263/2006 zo dňa 31.1.2006)

netrvá na posudzovaní predloženého zámeru podľa zákona a odporúča *variant 2*.

Akustická štúdia (Ing. Šimo) preukazuje prekračovanie limitov hluku z dopravy na dotknutom území pre dennú i nočnú dobu v rozsahu + 2,7 a + 6,7 dB, čo bude zhoršené aj obslužnou dopravou po vybudovaní areálu. Problematiku odporúča riešiť akustickou bariérou pri diaľnici a zvýšenou nepriezvučnosťou obvodového plášťa dotknutých objektov. Pripomína aj potrebu riešenia zvukoizolačných konštrukcií medzi bytovými a polyfunkčnými priestormi.

Navrhovaná výstavba Polyfunkčného areálu BERGAMON nie je v rozpore s požiadavkami STN 73 4301 na preslnenie okolitých budov a s kritériami STN 73 0580-1 Zmena 2 na denné osvetlenie okolitých budov s podmienkou, že objekt T-1 nebude vyšší ako 18 m

**Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave** (ORHZ-370/OPP-2006 zo dňa 30.1.2006)

nepovažuje sa za orgán štátneho požiarneho dozoru vecne príslušný na konanie vo veci posudzovania vplyvov na životné prostredie, preto stanovisko k predloženému zámeru nevydalo.

### 3. Prerokovanie správy o hodnotení s verejnosťou

Verejné prerokovanie sa uskutočnilo dňa 28. 4. 2006 v Primaciálnom paláci v Bratislave. Zúčastnilo sa na ňom 12 osôb – oprávnený zástupca navrhovateľa, 2 zástupcovia dotknutej obce, 2 zástupcovia spracovateľa zámeru a 7 zástupcov verejnosti.

Po úvodných slovách zástupcu magistrátu, Ing. Stanislava Tokoša, a po prezentácii zámeru zástupkyňou spracovateľa zámeru, RNDr. Annou Zajacovou, v ktorej bolo zdôraznené, že v dôsledku realizácie predloženého navrhovanej činnosti nedôjde k prekročeniu žiadnych hygienických limitov, prebehla diskusia.

Verejnosť zaujímali otázky týkajúce sa dopravy – riešenie dopravného napojenia navrhovaného areálu, mestská hromadná doprava, cyklotrasy. Odpoveďou bolo, že záujmový areál bude dopravne napojený dvoma dopravnými vstupmi, cez Hraničnú ulicu a cez ulicu Mlynské Nivy. Cyklotrasy bezprostredne v záujmovom území nie sú riešené, ale ani sa z ich vedením v rámci územného plánu neuvažovalo. V prípade záujmu o podrobnejšie informácie týkajúce sa koncepcie mestskej hromadnej dopravy riešenej v územnom pláne Ing. Stanislav Tokoš odporučil obrátiť sa na oddelenie dopravného plánovania magistrátu a na referát územného rozvoja mesta.



#### **4. Ostatné závažné stanoviská, pripomienky a posudky**

**Slovenská agentúra životného prostredia** (list č. 52/2006 zo dňa 22. 2. 2006)

Vo svojich pripomienkach píše, že:

Predložený zámer nie je v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou mesta Bratislava ani s ÚPD mestskej časti Ružinov. Tento rozpor je potrebné vyriešiť podľa platnej legislatívy.

- Predmetná lokalita bude zastavaná takmer na 90 % z jej rozlohy. Zámer predpokladá výrub časti stromov z 328 ks drevín vyskytujúcich sa na pozemku, pričom nie je uvedený počet ani konkrétne jedince, ktoré budú odstránené. Výrub stromov je potrebné v čo najväčšej možnej miere eliminovať a vypracovať projekt sadových úprav s adekvátnou náhradnou výsadbou.

- Vzhľadom na rozsah výstavby by bolo vhodné predložiť viacero variantov, ktoré by zohľadňovali okrem spôsobu zásobovania teplom aj iné kritériá, napr. veľkosť zastavanej plochy, množstvo vegetácie, výšku objektov a pod.

#### **Odborný posudok**

Posudok podľa § 19 zákona spracovala Ing. Oľga Szabóová, zapísaná v zozname odborne spôsobilých osôb na posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa vyhlášky MŽP SR č. 52/1995 Z. z. o zozname odborne spôsobilých osôb na posudzovanie vplyvov činností na životné prostredie pod číslom 335/2002-OPV.

V odbornom posudku sa posudzovateľka vyjadrila, že viac pozornosti bolo potrebné venovať posúdeniu súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou. V predložennom zámere je navrhovaná činnosť porovnaná s „Územným plánom mestskej časti Bratislava Ružinov spracovanom v roku 1997“, aj to len z funkčného hľadiska. Nie je zhodnotený jej súlad s Aktualizáciou územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, ani s návrhom nového Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Spracovateľ zámeru sa odvoláva na „Urbanistickú víziu širšieho územia“. Chýbajú informácie o jej záväznosti a o jej vzťahu k ostatnej územnoplánovacej dokumentácii, vrátane územného plánu zóny, ktorého spracovanie je podľa stanoviska hl. mesta SR Bratislavy pre dané územie určené.

Súlad, resp. nesúlad navrhovanej činnosti s platným územným plánom nie je vplyvom na životné prostredie sensu stricto, má však o vplyve navrhovanej činnosti na životné prostredie určitú vypovedaciu schopnosť. Vyplýva to z funkcie územného plánu - okrem iného optimalizovať ľudskú činnosť v území v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Súlad s platným územným plánom by mal byť teda aj súladom s týmito princípmi. Pre podrobnejšiu optimalizáciu ľudskej činnosti v dotknutom území je ešte priestor v rámci predpísaného spracovania územného plánu zóny, ktorý môže byť vhodnou pôdou pre konfrontáciu argumentov projektanta navrhovanej stavby s argumentmi, ktoré viedli k stanoveniu príslušných územnoplánovacích regulatívov na dotknutých plochách v územných plánoch vyššej úrovne.

V návrhu záverečného stanoviska, ktorý je súčasťou posudku odporúča realizáciu navrhovanej činnosti a podmienky tejto realizácie.

#### **IV. CELKOVÉ HODNOTENIE VPLYVOV NAVRHOVANEJ ČINNOSTI**

##### **Urbanizmus, územné plánovanie a zeleň**

Podľa Aktualizácie územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, je miesto realizácie navrhovanej činnosti určené pre funkciu „výroba – priemysel, stavebníctvo, výrobné služby a sklady“ a podľa návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je určené pre funkciu „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ (južná časť) a pre funkciu „zmiešané územia – bývanie + OV“ (severná časť). Z uvedeného je zrejme že žiadny zámer navrhovaný v predmetnej lokalite nemôže byť v súlade s Aktualizáciou územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, a zároveň v súlade s návrhom Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Vzhľadom k očakávaniu skorého nadobudnutia platnosti návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy považujeme za rozumné orientovať

sa podľa tohto návrhu, napriek tomu, že Aktualizácia územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov je v súčasnosti ešte stále platná. Charakteristiky funkčných plôch podľa návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy nachádzajúcich sa v mieste realizácie navrhovanej činnosti sú uvedené v tabuľkách prevzatých z tohto návrhu. Z porovnania predloženého zámeru s uvedenými charakteristikami vyplýva, že navrhovaná činnosť nie je v súlade s návrhom využitia miesta realizácie navrhovanej činnosti podľa návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. V predložennom zámere sa ako prevládajúca funkcia navrhuje bývanie, a to 108 000 m<sup>2</sup> oproti 23 000 m<sup>2</sup> „polyfunkcie“.

Navrhovaná činnosť nie je v súlade s návrhom Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy ani z hľadiska miery využitia územia. V mieste realizácie navrhovanej činnosti je stanovená podlažnosť 5 nadzemných podlaží. V predložennom zámere nie je počet podlaží explicitne uvedený, výška budov sa však podľa grafickej prílohy zámeru pohybuje od 24 do 36,65 m nad terénom, čo určite prevyšuje podlažnosť stanovenú v návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Pokiaľ ide o zastavanosť, 15 128 m<sup>2</sup> zastavanej plochy predstavuje 25 % zo 60 522 m<sup>2</sup> plochy miesta realizácie navrhovanej činnosti. Maximálna zastavanosť pre túto plochu uvedená v stanovisku hl. mesta SR Bratislavy je 35 %. Minimálny podiel zelene na rastlom teréne je podľa tohto stanoviska 25 %. Navrhovaný podiel zelene na rastlom teréne nie je v predložennom zámere číselne vyjadrený. Veľkosť, tvar a umiestnenie zelene je možno zistiť z grafických príloh predloženého zámeru. Potrebu zabezpečiť dostatočné množstvo zelených plôch a zároveň zabezpečiť dostatočné kapacity statickej dopravy projektant rieši vertikálnym rozčlenením disponibilného priestoru. Takmer celá plocha na úrovni prízemí mimo obytných a polyfunkčných objektov je venovaná statickej doprave, a zeleni je venované minimum plochy. To je kompenzované vybudovaním terasy v úrovni 1. nadzemného podlažia, kde zeleň je súčasťou pešej zóny bez akéhokoľvek kontaktu s autami, navyše obohatenej aj o vodné plochy. Rozlohou táto zeleň zrejme presiahne požadovaných 25 % plochy, je však potrebné, aby sa kvalitou priblížila zeleni na rastlom teréne. To vyžaduje vybudovanie masívnej terasy, ktorá ponesie aspoň 1,5 m hrubú vrstvu pôdy. To umožní výsadbu krov a viacerých druhov stromov. Počas vegetačného obdobia musí byť takáto zeleň pravidelne zavlažovaná. Zastúpenie zelene sa výrazne zmení, ak sa vezme do úvahy aj plocha medzi miestom realizácie zámeru a telesom diaľnice. V súčasnosti sa na tejto ploche nachádzajú záhradky. Urbanistická vízia širšieho územia zahŕňa aj túto plochu a podľa jej grafického vyjadrenia je súčasťou zeleného pásu pozdĺž diaľnice, ktorý nadväzuje na zeleň tenisovej školy pri križovatke Ružinov. Tento zelený pás by mal mať formu verejne prístupného parku, ktorý by okrem rekreačného zázemia pre bytové domy plnil aj funkciu vizuálnej, protihlukovej a mikroklimatickej bariéry medzi dopravným koridorom (diaľnica a železnica) a obytňou štvrťou. Tejto funkcii by malo byť prispôsobené aj drevinné zloženie parku (vysoká hustota pôvodných druhov stromov s mohutnými korunami - dub letný, jaseň úzkolistý panónsky, jaseň štíhly, brest hrabolistý, brest väzový, hrab obyčajný, lipa malolistá, lipa veľkolistá, čerešňa vtáčia, čremcha strapcovitá, javor mliečny, javor poľný, javor tatársky). Najvhodnejším riešením by bolo vypracovať projekt parku a zaviazat' navrhovateľa, aby sa v rámci kompenzačných opatrení podieľal na tvorbe časti príľahlej k miestu realizácie navrhovanej činnosti, čo zároveň miesto realizácie navrhovanej činnosti a objekty na ňom postavené zhodnotí.

# CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

## Návrh využitia územia (plôch)

201

<b>A - charakteristika</b>	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, zariadení obrany a bezpečnosti, verejného ubytovania a stravovania a CR, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva, požiarnej ochrany
<b>B - funkč. využitie</b>	<p>prevládajúce ●</p> <p>využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu</p> <p>pripustné ■</p> <p>pripustné v obmedzenom rozsahu ▼</p> <p>- bytové domy v doplnkovom rozsahu</p> <p>neprípustné ✖</p>
<b>C - dopln. ustanovenie</b>	podiel bytov v území 10 až 25 % celkovej podlažnej plochy

### LEGENDA

#### OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

201	obč. vybavenosť celomest. a nadmest. charakteru
202	občianska vybavenosť lokálneho charakteru

### GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

201		občianska vybavenosť celomest. a nadmestského významu

■ Byty s účelom a pre správu zariadení	● Ostatné správne orgány a organizácie
▼ Byty nad podlažím zák. akej funkcie	● Obchodné a administratívne budovy
✖ Rodinné domy	● Kostoly a modlitebne
▼ Bytové domy	■ Cirkvi a jej ostatné zariadenia
■ Byty a obyč. budovy príslušné poľnohosp. a les. zarad.	■ Kultúrne zariadenia a pre obsluhu územia
✖ Maooobchodné zariadenia pre obsluhu územia	● Kultúrne zariadenia
■ Maooobchodné zariadenia	■ Sociálna starosť voči pre obsluhu územia
● Obchodné a kancelárske objekty	■ Sociálna starostlivosť
● Prenajmateľná administratíva	■ Zdravotníctvo pre obsluhu územia
● Nákupné strediská	● Zdravotníctvo
● Obchodné centrá regionálne	▼ Materské školy
✖ Distribučné a veľkoobchodné centrá	▼ Základné a stredné školstvo
● Verejné stravovanie	▼ Ostatné zariadenia a školstva
● Ma e ubytovacie zariadenia (penzióny do 20 lôžok)	● Vysoké školy a areály
● Ubytovacie zariadenia	● Veda, výskum
● Veľké ubytovacie komplexy	● Veľtržné a výstavné areály
● Kongresové a vzdelávacie centrá	▼ Športové a rekreačné zariadenia pre obsluhu územia
✖ Výroby a služby všetkých druhov	▼ Športové a rekreačné zariadenia viazané na účelové objekty
✖ Sklady, skladovacie plochy a prevádzky	▼ Veľké športové areály
✖ Skladové areály	✖ Poštne zariadenia slúžace rekreácii
✖ Staviteľné dvory a zariadenia pre údržbu komunikácií	✖ Zábavné zariadenia
● Ustredné orgány štátnej správy a štátnej reprezentácie	✖ Autokempingy
● Verejná správa krajského a miestneho významu	✖ Záhradníctva

✖ Záhradkárské osady
✖ Chatekové osady
▼ ČSPH ako súčasť parkingu a garáží
▼ ČSPH bez sprievodných prevádzok (mestský typ)
▼ ČSPH
▼ Odstavné státa a garáže pre obsluhu územia
▼ Odstavné státa a parkovacie garáže
▼ Komunikácie vozidlové pre obsluhu územia
■ Pešie komunikácie
▼ Nevýhnutné objekty technické, vybavenosť územia
▼ Zelené liniová a plošná
▼ Cyklistické trasy

# CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

## Návrh využitia územia (plôch)

501

<b>A - charakteristika</b>	<p>- plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia</p> <p>Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50 - 70% podľa polohy v meste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centrum max. 60%</li> <li>- vnútorné mesto max. 80%</li> <li>- vonkajšie mesto max. 70% celkových podlažných plôch</li> </ul> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to forma zástavby charakterizovaná ako prevažne viacpodlažná zástavba v území bývalých pripojených obcí však rešpektujúca charakter prostredia - teda má podlažná zástavba od 2 do max. 4 nadzemných podlaží</p>
<b>B - funkč. využitie</b>	<p>prevládajúce ●</p> <p>bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov</p> <p>pripustné ■</p> <p>- funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských číed s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššie, občianskej vybavenosti</p> <p>pripustné v obmedzenom rozsahu ▼</p> <p>- zariadenia občianskej vybavenosti samostatných objektoch</p> <p>- rodinné a bytové domy podľa polohy v meste</p> <p>neprípustné ✖</p> <p>- pozri nižšie uvedené údaje</p>
<b>C - dopln. ustanovenie</b>	

### LEGENDA

#### ZMIEŠANÉ ÚZEMIA

501	zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti
502	zmiešané územia výroby, obchodu, služieb

### GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

501		zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti

■ Byty s účelom a pre správu zariadení	▼ Ostatné správne orgány a organizácie
● Bytové domy s občianskou vybavenosťou	✖ Obchodné a administratívne budovy
▼ Rodinné domy	■ Modlitebne a ostatné cirkve zariadenia
▼ Bytové domy	● Kultúrne zariadenia (vstavané)
■ Byty a obyč. budovy príslušné poľnohosp. a les. zarad.	● Kultúrne zariadenia (komplexy a areály)
✖ Maooobchodné zariadenia (solitérny)	■ Sociálna starosť voči (vstavané)
● Maooobchodné zariadenia (vstavané)	■ Sociálna starostlivosť (komplexy a areály)
■ Nákupné strediská	■ Zdravotníctvo - ambulancie, lekárne (vstavané)
● Obchodné centrá a veľkoobchod, prevádzky	■ Zdravotníctvo (komplexy a areály)
● Verejné stravovanie (vstavané)	● Materské školy (vstavané)
▼ Ma e ubytovacie zariadenia (penzióny do 20 lôžok)	▼ Základné a stredné školstvo
● Ubytovacie zariadenia s vybavenosťou v parter	▼ Ostatné zariadenia a školstva
● Veľké ubytovacie komplexy	▼ Vysoké školy a areály
● Nietočiaci výrobná výroba a služby (vstavané)	▼ Veda, výskum (podľa zamerania)
● Nietočiaci výrobná výroba a služby	▼ Veľtržné a výstavné areály
✖ Výroby a služby všetkých druhov	● Športové a rekreačné zariadenia (vstavané)
✖ Sklady, skladovacie plochy a prevádzky	● Športové a rekreačné zariadenia (komplexy a areály)
✖ Skladové areály	▼ Veľké športové areály
✖ Staviteľné dvory a zariadenia pre údržbu komunikácií	✖ Poštne zariadenia slúžace rekreácii
● Ustredné orgány štátnej správy a štátnej reprezentácie	✖ Zábavné zariadenia menšieho rozsahu
▼ Miestna správa	✖ Autokempingy

✖ Záhradkárské osady
✖ Chatekové osady
▼ ČSPH ako súčasť parkovísk a garáží
▼ ČSPH bez sprievodných prevádzok (mestský typ)
▼ ČSPH
▼ Odstavné státa a garáže pre obsluhu územia
▼ Odstavné státa a parkovacie garáže v podzemných podlažiach
■ Komunikácie vozidlové pre obsluhu územia
■ Pešie komunikácie
■ Nevýhnutné objekty technické, vybavenosť územia
■ Zelené liniová a plošná (parky, sadovnícky upravené plochy)
■ Iriska pre deti a maďež a plochy denne, rekreácie

Vzhľadom k tomu, že navrhovaná činnosť nie je v súlade s platným územným plánom, je potrebné ho s ním zosúladiť. Za vhodné možno považovať zosúladenie navrhovanej činnosti s návrhom Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Po jeho schválení bude v súlade s platným územným plánom. To je možné uskutočniť úpravou navrhovanej činnosti, úpravou návrhu územného plánu alebo kombináciou oboch ciest. Pokiaľ ide o funkčné využitie dotknutých plôch, neočakáva sa, že rozdiely medzi funkčným využitím podľa návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a funkčným využitím podľa predloženého zámeru významne ovplyvnia jednotlivé zložky životného prostredia, ako ovzdušie, hlukovú situáciu, zeleň a pod. To je skôr vecou miery využitia územia. V záujme zachovania rozumnej miery využitia územia platí princíp „čím vyššia podlažnosť, tým nižší index zastavanej plochy“, ktorý je uplatnený aj v návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Tento princíp zohľadňuje aj predložený zámer – podlažnosť predpísanú v návrhu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy zvyšuje, zároveň však znižuje index zastavanej plochy. Okrem samotného nesúladu s územným plánom jediná ďalšia námietka voči výške navrhovaných objektov sa týka len polyfunkčného objektu T1. Podľa svetlotechnického posudku jeho výška nesmie presiahnuť 18 m, aby nebol v rozpore s požiadavkami STN 73 4301 a STN 73 0580-1 (navrhovaná výška je 35,650 m). V dotknutom území sa nenachádzajú kultúrne a historické pamiatky, ani iné objekty, ktoré by výškovo obmedzovali navrhované objekty. Určitým kontrastom, ktorý však nemusí byť hodnotený negatívne, je kontrast s nízkopodlažnou zástavbou východne od Hraničnej ulice. Prechodom medzi navrhovanými objektmi a spomínanou nízkopodlažnou zástavbou sú šesťpodlažné domy, ktoré lemujú Hraničnú ulicu z východnej strany. Naopak prítomnosť telesa diaľnice, komunikácie na Bajkalskej ulici, ich mimoúrovňovej križovatky, ako aj perspektíva urbanistického pretvorenia širšieho okolia miesta realizácie navrhovanej činnosti (západne a severne) si žiada veľkorysejšiu mierku zástavby.

Pre územie, súčasťou ktorého je miesto realizácie navrhovanej činnosti, je určené spracovanie územného plánu zóny. Spracovanie územného plánu zóny môže byť vhodným východiskom pre zosúladenie predloženého zámeru s platným územným plánom, a môže byť vhodnou pôdou pre konfrontáciu argumentov projektanta navrhovanej stavby s argumentmi, ktoré viedli k stanoveniu príslušných územnoplánovacích regulatívov na dotknutých plochách. Výsledkom tejto konfrontácie bude optimalizované urbanistické riešenie dotknutého územia. Prípadné zmeny navrhovanej stavby, ktoré z tohto riešenia vyplynú možno považovať za opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, preto toto záverečné stanovisko bude platné aj pre takto modifikovanú stavbu.

#### **Vodné hospodárstvo**

Vodného hospodárstva sa týka viacero pripomienok Ministerstva vnútra SR. Najvýznamnejšia z nich sa týka racionálneho využívania zrážkových odpadových vôd z povrchového odtoku, hlavne zo striech jednotlivých objektov. Tieto vody je možné využiť na zavlažovanie zelene, polievanie a čistenie komunikácií, dopĺňanie vody odparenej z navrhovaných vodných plôch alebo na protipožiarne účely. Takýmto racionálnym využitím zrážkových odpadových vôd je možno významne znížiť nároky navrhovanej činnosti na pitnú vodu z verejnej vodovodnej siete a nároky na kanalizačnú sústavu, čo je výhodné nielen z environmentálneho, ale aj z ekonomického hľadiska. Na akumuláciu zrážkovej vody je potrebné vybudovať retenčné nádrže. Vodné plochy navrhované v predloženom zámere je vhodné kvôli zlepšeniu mikroklimatických pomerov opatriť vkusne riešenými fontánami.

#### **Doprava**

Voči spôsobu dopravného napojenia navrhovaného areálu, tzn. jeho napojeniu na ulicu Mlynské nivy v dvoch bodoch a na Hraničnú ulicu v jednom bode, neboli v procese posudzovania vplyvov predloženého zámeru na životné prostredie vznesené žiadne námietky. Statickej dopravy sa týka upozornenie Ministerstva vnútra SR, podľa ktorého je potrebné dodržať § 44 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (počet parkovacích miest má byť v súlade s počtom novopostavených bytových jednotiek), ako i počet parkovacích miest pre imobilných.



Napriek tomu, že podľa predloženého zámeru sa systém liniek mestskej hromadnej dopravy neplánuje meniť ani vo výhľade, možno predpokladať, že cca 1 200 nových bytových jednotiek, administratíva a občianska vybavenosť vyvolá potrebu optimalizácie organizácie mestskej hromadnej dopravy, najmä ak v dlhodobejšej perspektíve sa ráta s urbanistickým pretvorením širšieho okolia miesta realizácie navrhovanej činnosti (západne a severne).

#### ***Vplyvy stavebných prác na životné prostredie***

Počas stavebných prác budú na životné prostredie dotknutého územia pôsobiť vplyvy typické pre stavebné práce, najmä vplyvy na ovzdušie (prach, výfukové plyny z dopravy a zo stavebných mechanizmov) a hluk. Miesto realizácie navrhovanej činnosti sa nachádza v území tolerantnom voči týmto vplyvom, relatívne citlivejšia je len časť dotknutého územia východne od miesta realizácie navrhovanej činnosti, kde sa nachádzajú bytové domy. Prašnosť je potrebné minimalizovať udržiavaním čistoty spevnených komunikácií v kontakte so staveniskom čistením kolies, ako aj samotných komunikácií. Počas sucha sa odporúča terén kropiť vodou. Sypký materiál je potrebné počas prevozu aj počas skladovania chrániť pred odvíeaním. Dreviny, ktoré nie sú určené na výrub je potrebné chrániť pred mechanickým poškodením debnením.

#### ***Ostatné vplyvy na životné prostredie***

V predloženom zámere sú zhodnotené aj ďalšie vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie. Ide o vplyvy typické pre obdobné stavby, svojou mierou nepresahujúce mieru typickú pre obdobné stavby, ku ktorým neboli v procese posudzovania vznesené významné pripomienky. Prílohou predloženého zámeru je hluková štúdia (Šimo, J., 2006), rozptylová štúdia (Hesek, F., 2006), dopravná štúdia (Sládek, S., Čížmár, L., Chromý, T., 2006), dendrologický prieskum s výpočtom spoločenskej hodnoty drevín (Serbinová, K., 2005) a svetloteknický posudok (Hraška, J., 2006). Súčasťou niektorých štúdií sú opatrenia, ktoré je potrebné pri realizácii navrhovanej činnosti dodržať.

#### ***Porovnanie jednotlivých variantov***

Vzhľadom k tomu, že sa varianty riešenia navrhovanej činnosti líšia len v zdroji tepla, rozdiely v ich vplyvoch na životné prostredie sa budú týkať len emisií látok znečisťujúcich ovzdušie, hluku a nárokov na príslušné inžinierske siete. K výberu optimálneho variantu sa vyjadril len Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, ktorý z hľadiska ochrany ovzdušia odporúča variant 1. V zámere sú kvantifikované emisie látok znečisťujúcich ovzdušie z navrhovaných kotolní (variant 1), nie sú však kvantifikované emisie látok znečisťujúcich ovzdušie z výroby tepla pre navrhované objekty realizovanej v mestskej teplárni (variant 2). Jednotlivé varianty preto nie je možné z hľadiska množstva emitovaných látok znečisťujúcich ovzdušie porovnať, nepredpokladajú sa však významné rozdiely. Množstvo emisií súvisí s množstvom spáleného zemného plynu, ktoré determinuje cenu tepla. Výber optimálneho (úspornejšieho) variantu je preto možno ponechať na zvážení navrhovateľa. Pri variante 1 pribudne oproti variantu 2 ďalší stacionárny zdroj hluku, a to komíny z kotolní. Ani v tomto prípade však nebudú prekročené najvyššie prípustné hodnoty hluku.

Porovnanie variantov riešenia navrhovanej činnosti s nulovým variantom je podstatne komplexnejšie než porovnanie variantov riešenia navrhovanej činnosti medzi sebou. Na základe poznatkov získaných v procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie ho však možno generalizovať nasledovným spôsobom: Z hľadiska urbanizmu bude dotknuté územie v prípade realizácie variantov riešenia navrhovanej činnosti kvalitatívne na podstatne vyššej úrovni než v prípade nulového variantu, zároveň dôjde k významným pozitívnym socioekonomickým efektom.

## **V. ZÁVERY**

### **1. Záverečné stanovisko k navrhovanej činnosti**

Na základe výsledkov procesu posudzovania vykonaného podľa ustanovení zákona, pri ktorom sa zväžil stav využitia územia a únosnosť prírodného prostredia, význam očakávaných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a zdravie obyvateľstva z hľadiska pravdepodobnosti, rozsahu, trvania, povahy, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, zámeru, stanovísk orgánov a organizácií príslušných pre navrhovanú činnosť a dotknutých navrhovanou činnosťou, ako aj stanovísk obyvateľov žijúcich v záujmovom území a ostatných stanovísk a za súčasného stavu poznania

### **sa odporúča**

realizácia navrhovanej činnosti „Polyfunkčný areál BERGAMON“ za predpokladu splnenia podmienok a realizácie opatrení uvedených v kapitole V/3 záverečného stanoviska. Neurčitosti, ktoré sa vyskytli v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie je potrebné vyriešiť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie pre povolenie činnosti podľa osobitných predpisov.

### **2. Odporúčany variant**

Vzhľadom k tomu, že neboli zistené významné rozdiely vo vplyvoch jednotlivých variantov riešenia zámeru na životné prostredie, odporúčajú sa obidva varianty riešenia zámeru.

### **3. Odporúčané podmienky pre etapu prípravy a realizácie činnosti:**

Na základe odborného posudku vypracovaného podľa ustanovení § 19 zákona, doručených stanovísk orgánov verejnej správy a zvážením možných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie sa odporúča povoľujúcemu orgánu podmieniť prípravu a realizáciu navrhovanej činnosti splnením nasledujúcich podmienok a ich riešenie zapracovať do dokumentácie pre povoľovacie konanie:

1. Zosúladiť navrhovanú činnosť s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy. Vypracovať územný plán zóny, ako východisko pre toto zosúladenie. Pri vypracovaní územného plánu zóny je možné využiť aj „urbanistickú víziu širšieho územia“, ktorá bola podkladom pre predložený zámer.
2. Ako súčasť územného plánu zóny vypracovať projekt verejne prístupného parku pozdĺž diaľnice. Park by mal nadväzovať na zeleň tenisovej školy pri križovatke Ružinov, a okrem rekreačnej funkcie by mal plniť aj funkciu vizuálnej, protihlukovej a mikroklimatickej bariéry medzi dopravným koridorom (diaľnica a železnica) a obytnou štvrťou. Týmto funkciám sa odporúča prispôbiť aj jeho drevinné zloženie (vysoká hustota pôvodných druhov stromov s mohutnými korunami - dub letný, jaseň úzkolistý panónsky, jaseň štíhly, brest hrabolitý, brest väzový, hrab obyčajný, lipa malolistá, lipa veľkolistá, čerešňa vtáčia, čremcha strapcovitá, javor mliečny, javor poľný, javor tatársky). V rámci kompenzačných opatrení sa odporúča zaviazat' navrhovateľa, aby sa podieľal na tvorbe tohto parku v časti priľahlej k miestu realizácie navrhovanej činnosti.
3. Zeleň na terase navrhovaného areálu opatriť vhodne rozmiestnenými solitérmi a skupinami drevín (stromov a krov) vhodného druhového zloženia. Pre zdravý vývoj zelene zabezpečiť vhodné podmienky, predovšetkým vhodnú hĺbku a štruktúru pôdy, a pravidelné zavlažovanie zelene počas vegetačného obdobia.
4. Vodné plochy navrhované ako súčasť promenády na terase navrhovaného areálu opatriť kvôli zlepšeniu mikroklimatických pomerov vkusne riešenými fontánami.
5. Zrážkové odpadové vody z povrchového odtoku, hlavne zo striech jednotlivých objektov neodvádzať do verejnej kanalizácie, ale zadržiavať v retenčných nádržiach a následne

využívať prednostne na zavlažovanie zelene, prípadne na polievanie a čistenie komunikácií, dopĺňanie vody odparenej z navrhovaných vodných plôch alebo na protipožiarne účely.

6. Potrebu pitnej vody a množstvo vôd z povrchového odtoku počítať podľa vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody.
7. Navrhovanú činnosť zosúladiť so svetloteknickými požiadavkami podľa STN 73 4301 a STN 73 0580-1.
8. Celkový počet parkovacích stojísk, ako aj počet parkovacích stojísk pre imobilných, zosúladiť s príslušnými technickými normami a s vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
9. Počas stavebných prác udržiavať čistotu spevnených komunikácií v kontakte so staveniskom čistením kolies, ako aj samotných komunikácií, v prípade sucha terén kropiť vodou. Sypký materiál počas prevozu aj počas skladovania chrániť pred odvíevaním. Drevinu, ktoré nie sú určené na výrub chrániť pred mechanickým poškodením debnením.
10. Výrub stromov v čo najväčšej možnej miere eliminovať a vypracovať projekt sadových úprav s adekvátnou náhradnou výsadbou. Z hľadiska ochrany prírody a krajiny v maximálnej možnej miere zachovať drevinu rastúce mimo zastavanej plochy a ich zakomponovanie do návrhu sadových úprav.
11. Napojenie vodovodnej prípojky na jestvujúci vodovod DN 150 vzhľadom na množstvo odoberanej vody odsúhlasiť s BVS - správcom vodovodnej siete. Spôsob a miesto napojenia kanalizácie na verejnú stoku prerokovať so správcom verejnej kanalizácie BVS, a. s, Bratislava.
12. Pri budovaní transformátorov dodržať ustanovenia § 4 vyhlášky MŽP SR č. 100/2005 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní s nebezpečnými látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.
13. Pri likvidácii čerpacích staníc pohonných hmôt dodržať ustanovenia § 22 ods. 1 zákona č. 478/2002 Z. z. o ovzduší (predpokladá sa, že čerpace stanice pohonných hmôt sú kvalifikované ako stredné zdroje znečisťovania ovzdušia).
14. Akustická štúdia (Ing. Šimo) preukazuje prekročovanie limitov hluku z dopravy na dotknutom území pre dennú i nočnú dobu v rozsahu + 2,7 a + 6,7 dB, čo bude zhoršené aj obslužnou dopravou po vybudovaní areálu. Problematiku odporúča riešiť akustickou bariérou pri diaľnici a zvýšenou nepriezvučnosťou obvodového plášťa dotknutých objektov. Pripomína aj potrebu riešenia zvukoizolačných konštrukcií medzi bytovými a polyfunkčnými priestormi.
15. Navrhovaná výstavba Polyfunkčného areálu BERGAMON nie je v rozpore s požiadavkami STN 73 4301 na preslnenie okolitých budov a s kritériami STN 73 0580-1 Zmena 2 na denné osvetlenie okolitých budov s podmienkou, že objekt T-1 nebude vyšší ako 18 m.
16. Zohľadniť všetky ďalšie pripomienky a opatrenia na minimalizáciu negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie uvedené v zámere a v stanoviskách k zámeru a v celom procese posudzovania.

#### 4. Odôvodnenie záverečného stanoviska

Pri hodnotení vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie boli vzaté do úvahy všetky vplyvy, porovnané vplyvy pozitívne s vplyvmi negatívnymi, ako aj porovnané vplyvy oboch variantov riešenia navrhovanej činnosti medzi sebou a s nulovým variantom. Vo vplyvoch jednotlivých variantov riešenia navrhovanej činnosti na životné prostredie neboli zistené významné rozdiely. Z hľadiska urbanizmu bude dotknuté územie v prípade realizácie variantov riešenia navrhovanej činnosti kvalitatívne na podstatne vyššej úrovni než v prípade nulového variantu, zároveň dôjde k významným pozitívnym socioekonomickým efektom. Najviac diskutovaná problematika súladu navrhovanej činnosti s územným plánom môže byť doriešená v rámci spracovania územného plánu zóny, v ktorom môže byť riešenie navrhovanej činnosti prípadne ešte optimalizované. Toto záverečné stanovisko bude platné aj pre takto optimalizované riešenie navrhovanej činnosti.

#### 5. Požadovaný rozsah poprojektovej analýzy

- Kontrola, či v rámci prípravy staveniska boli dreviny odstránené podľa súhlasu na výrub drevín.
- Námatková kontrola (resp. na základe prípadných sťažností) dodržiavania opatrení na minimalizáciu vplyvov stavebných prác (udržiavanie čistoty spevnených komunikácií v kontakte so staveniskom čistením kolies, ako aj samotných komunikácií, kropenie terénu v prípade sucha vodou, ochrana sypkého materiálu počas prevozu aj počas skladovania pred odvievaním, ochrana drevín, ktoré nie sú určené na výrub pred mechanickým poškodením debnením).
- Kontrola dodržania podmienok stavebného povolenia (vrátane opatrení na prevenciu, elimináciu, minimalizáciu a kompenzáciu negatívnych vplyvov) v rámci kolaudácie stavby.
- Kontrola dodržiavania ustanovenia § 47 ods. 2 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, podľa ktorého je užívateľ povinný počas prevádzky navrhovaného polyfunkčného areálu sa o vytvorenú zeleň trvale starať.

Na základe operatívneho vyhodnocovania výsledkov monitorovania je navrhovateľ podľa § 36 ods. 3 zákona o posudzovaní povinný v prípade, ak zistí, že skutočné vplyvy činností posudzovanej podľa tohto zákona sú horšie, než uvádza zámer, zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom určeným v zámere a v súlade s podmienkami uvedenými v rozhodnutí o povolení činnosti podľa osobitných predpisov. Povoľujúci orgán by mal navrhovateľa na túto povinnosť upozorniť v rámci týchto podmienok.



## VI. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

### 1. Spracovatelia záverečného stanoviska

**Ministerstvo životného prostredia SR**

odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie  
Mgr. František Parišek

*F. Parišek*

**Ministerstvo hospodárstva SR**

odbor vnútorného trhu  
Ing. Peter Vojtko

*Peter Vojtko*

**Ministerstvo vnútra SR**

sekcia ekonomiky  
oddelenie inšpekcie práce a stavebného poriadku  
Ing. Bedrich Matus

*Bedrich Matus*

### 2. Potvrdenie správnosti údajov

Ing. Viera Husková  
riaditeľka odboru posudzovania vplyvov na ŽP  
Ministerstvo životného prostredia SR

*Viera Husková*

MINISTERSTVO  
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA SR  
nám. Ľudovíta Štúra 1  
812 35 BRATISLAVA  
- 14 -

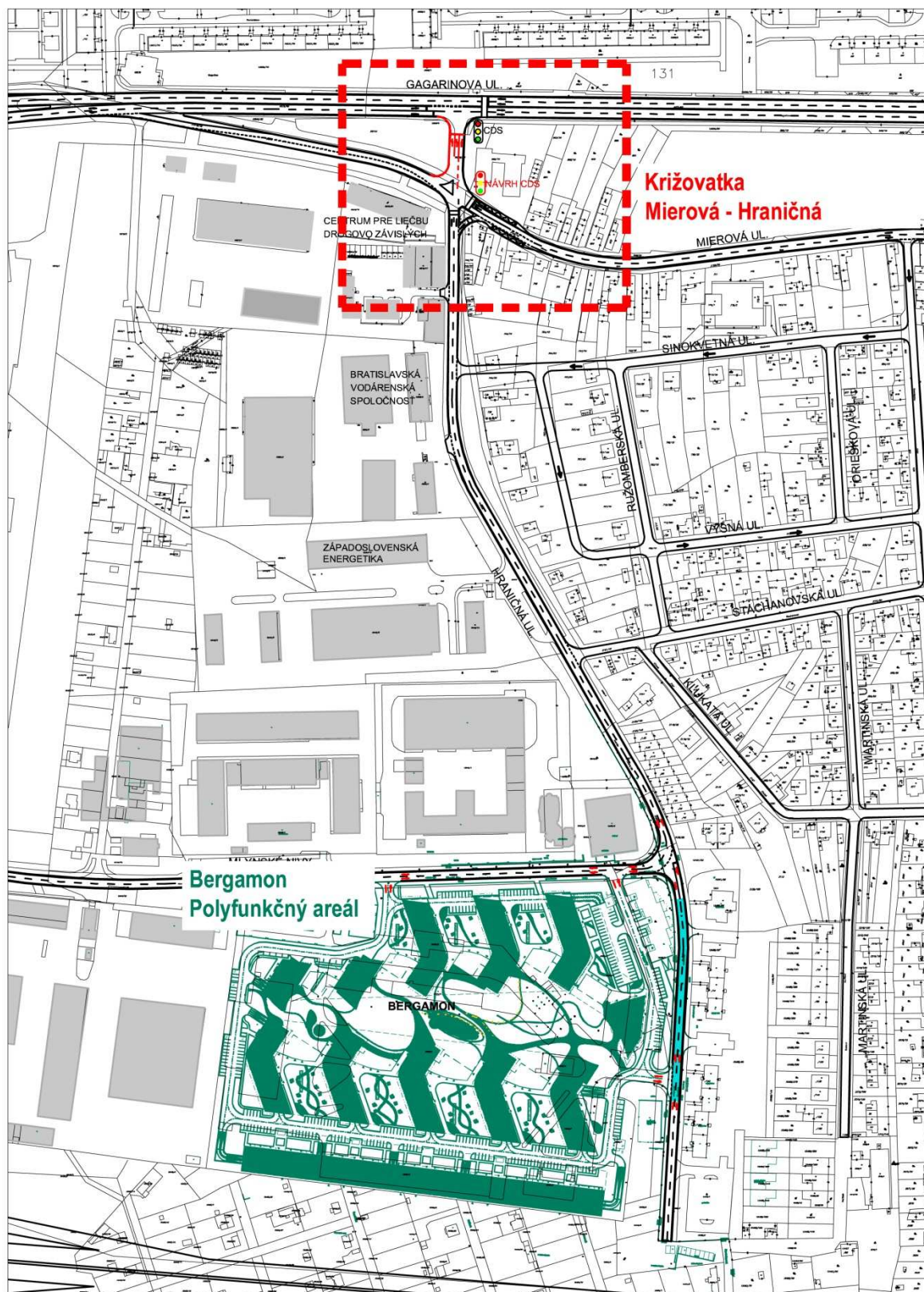
### 3. Dátum vydania záverečného stanoviska

30. 5. 2006

Platnosť záverečného stanoviska  
č. 185/06-7.3./fp sa predlžuje  
do **01.03.2013**

*[Signature]*

## Príloha č. 2



GKÚ Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia: 18.07.2011

Katastrálne územie: Nivy

Čas vyhotovenia: 21:29:12

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1687

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15450/ 1	531	Záhrady	4	1		
15451	882	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 2	589	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 3	647	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 4	193	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 5	1172	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 7	912	Ostatné plochy	29	1		
15454/ 10	2981	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 11	508	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
15454/ 12	693	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 13	1108	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 14	72	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 15	153	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 16	222	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 26	2262	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 39	250	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
15454/ 40	172	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15458/ 4	238	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

## Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
---------------	------------------	-------------	--------------	------------	----------------

Informatívny výpis

1/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 16.07.2011



		Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1731	15451	15	ADMINISTRAT.BUDOVA		1
1731	15454/ 2	20	PRUOVA UMYVAREN, DOV		1
1731	15454/ 3	18	ST.KOTOLNA,TRAFOS.		1
1731	15454/ 4	20	DISPECING		1
1731	15454/ 5	1	SPEC.DIELNE, SKLADY		1
1731	15454/ 10	1	OPRAVARENSKA DIELNA		1
1731	15454/ 12	1	SKLAD		1
1731	15454/ 13	20	SKLAD Zahr. ZASIELOK		1
1731	15454/ 14	14	CERPACIA STANICA PHM		1
1731	15454/ 15	18	VYMENIKOVA STANICA		1
1731	15454/ 16	20	RAMPA		1

Legenda:

Druh stavby:

1 - Priemyselná budova

15 - Administratívna budova

14 - Budova obchodu a služieb

20 - Iná budova

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (vymenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo    Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a    Spoluuvlastnícky podiel  
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:    Vlastník

1    BERGAMON, a.s., Vansovej 2, Bratislava

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia    Kúpna zmluva V-3661/04 zo dňa 21.06.04

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech HVB Bank Slovakia a.s., Mostová 6, Bratislava, IČO: 31372503, na pozemky:

parc.č.15450/1 zahr.o výmere 531 m2

parc.č.15451 zast.pl.o výmere 882 m2

parc.č.15454/2 zast.pl.o výmere 589 m2

parc.č.15454/3 zast.pl.o výmere 647 m2

parc.č.15454/4 zast.pl.o výmere 193 m2

parc.č.15454/5 zast.pl.o výmere 1172 m2

parc.č.15454/7 ost.pl.o výmere 912 m2

parc.č.15454/10 zast.pl.o výmere 2981m2

parc.č.15454/11 zast.pl.o výmere 508 m2

parc.č.15454/12 zast.pl.o výmere 693 m2

parc.č.15454/13 zast.pl.o výmere 1108 m2

parc.č.15454/14 zast.pl.o výmere 72 m2

parc.č.15454/15 zast.pl.o výmere 153 m2

parc.č.15454/16 zast.pl.o výmere 222 m2

parc.č.15454/26 zast.pl.o výmere 2262 m2

parc.č.15454/39 zast.pl.o výmere 250 m2

parc.č.15454/40 zast.pl.o výmere 172 m2

parc.č.15458/4 zast.pl.o výmere 238 m2

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15451

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/2

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/12

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/4

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/14

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/13

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/16

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/15

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/3

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/10

stavba súp.č.1731, na pozemku parc.č.15454/5

podľa záložnej zmluvy vedenej vo V-1419/05 zo dňa 14.03.05

Iné údaje:



Bez zápisu.

*Poznámka:*  
Bez zápisu.

GKÚ Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 18.07.2011

Katastrálne územie: Nivy

Čas vyhotovenia: 21:46:18

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1688

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15454/ 6	552	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 17	1115	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
15454/ 18	952	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1731	15454/ 6	12	sociálna budova		1
1731	15454/ 17	20	STAVBA		1

Legenda:

Druh stavby:

12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo    Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a    Spoluovlastnícky podiel  
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 BERGAMON, a.s., Plynárska 7/C, Bratislava, PSČ 821 09, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia    VI.pod 1 - Kúpna zmluva V-4018/05 zo dňa 27.06.05

Titul nadobudnutia    Kúpna zmluva V-25148/09 zo dňa 13.11.2009.

## ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s. (IČO 00681709) na pozemky parc.č.15454/6, 15454/17, 15454/18 a stavby súp.č.1731 na parc.č.15454/6, súp.č.1731 na parc.č.15454/17 podľa V-28537/09 zo dňa 15.12.2009

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 18.07.2011

Katastrálne územie: Nivy

Čas vyhotovenia: 21:51:56

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2806

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15454/ 1	28422	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
15454/ 24	553	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 25	2815	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 27	4589	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 28	889	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 29	2047	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 30	4327	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 31	749	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 32	2159	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 33	272	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15454/ 41	114	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
15454/ 42	1	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo    Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a    Spolu vlastnícky podiel  
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 BERGAMON, a.s., Vansovej 2, Bratislava

1 / 1

IČO:

Tituly nadobudnutia LV:

Kúpna zmluva V-3661/04 zo dňa 21.06.04

---

**ČASŤ C: ĎARCHY**

*Por.č.:*

Záložné právo v prospech HVB Bank Slovakia a.s., Mostová 6, Bratislava, IČO: 31372503, na pozemky:

parc.č.15454/1 zast.pl.o výmere 28422 m2

parc.č.15454/24 zast.pl.o výmere 553 m2

parc.č.15454/25 zast.pl.o výmere 2815 m2

parc.č.15454/27 zast.pl.o výmere 4589 m2

parc.č.15454/28 zast.pl.o výmere 889 m2

parc.č.15454/29 zast.pl.o výmere 2047 m2

parc.č.15454/30 zast.pl.o výmere 4327 m2

parc.č.15454/31 zast.pl.o výmere 749 m2

parc.č.15454/32 zast.pl.o výmere 2159 m2

parc.č.15454/33 zast.pl.o výmere 272 m2

parc.č.15454/41 zast.pl.o výmere 114 m2

parc.č.15454/42 zast.pl.o výmere 1 m2

podľa záložnej zmluvy vedenej vo V-1419/05 zo dňa 14.03.05

*Iné údaje:*

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.



## HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. arch. Karol Urbánek  
Karadžičova 6  
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 49921/11-320326

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava  
13. 10. 2011

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BERGAMON, a.s., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava		
investičný zámer:	BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava		
žiadosť zo dňa:	04. 07. 2011	doplnená dňa:	23. 09. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	ATELIER 3M, s.r.o., Zadunajská cesta 8, Bratislava		
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2011		

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu „Polyfunkčného areálu Bergamon“, v záujmovom území nachádzajúcom sa medzi ulicami Bajkalská, Mlynské nivy, Hraničná a telesom diaľnice D1. Zámer je koncipovaný ako polyfunkčné územie zložené z objektov administratívy, bytových domov, objektov občianskej vybavenosti a apartmánových domov. Objekty s bytovými jednotkami a apartmánmi pôsobia v nadzemnej časti ako solitéry, ktoré sú v úrovni 1. np. prepojené hmotami objektov OV (jednopodlažná nadzemná hmota so „zelenou strechou“), a ktoré sú sústredené a prepojené parkovou úpravou na strechách podzemných garáží alebo na teréne. Administratívne objekty – sekciového typu sú sústredené v jednej hmotovej línii popri telese diaľnice D1 a vytvárajú tak hlukovú bariéru.

V 2. pp. (len administratíva) a v 1. pp. sú navrhnuté podzemné hromadné garáže, ostatné parkovacie miesta sú navrhnuté na povrchu alebo v 1. np. bytových a apartmánových domov. V bytovom dome – v objekte SO 201 až SO 205 a v SO 209 sa na 1. np nachádzajú aj priestory občianskej vybavenosti. Dopravne je územie napojené z ulíc Mlynské nivy a Hraničná. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 1725 parkovacími miestami – z toho je 1235 p.m. v garážach a 490 p.m. na teréne.

Počet bytov a apartmánov je 809, apartmánové domy spĺňajú ustanovenia vyhlášky MH SR č. 277/2008, predpokladaný počet obyvateľov je 1909. Štruktúra využitia priestorov občianskej vybavenosti: maloobchodné predajne, prevádzky služieb, lekárske ambulancie, zariadenia verejného stravovania – občerstvenie a kaviarne, fitness centrum; môžu sa v nich prevádzkovať rôzne kluby, záujmové krúžky, materské centrum a pod. V parteri administratívnych budov sa uvažuje s obchodnými prevádzkami rôzneho charakteru.

Celková plocha riešeného pozemku je 65 043 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha je 21 567 m<sup>2</sup>, spevnené plochy komunikácií 14 668 m<sup>2</sup>, spevnené plochy statickej dopravy na teréne 3 564 m<sup>2</sup>, plochy zelene na rastlínovom teréne 12 541 m<sup>2</sup>, plochy zelene na konštrukciách striech 14139 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 136 500 m<sup>2</sup>. Približná hrubá podlažná plocha bytov je 73 277 m<sup>2</sup>, apartmánových domov 7316 m<sup>2</sup>, administratívy 31 881 m<sup>2</sup>, občianskej vybavenosti 5 449 m<sup>2</sup>. Podiel hrubej obytnej plochy (plochy bytov) je cca 60%, administratívy a občianskej vybavenosti 33% a ostatných 7% tvoria apartmány.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk



Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 15450/1, 15451, 15454/1-7,10-18,24-33,39-42, 15458/4, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**, kód 501, t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste:

- centrum max. 50%

- **vnútorné mesto max 60 %**

- vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie s občianskou vybavenosťou spodných podlažiach objektov

Funkčné využitie prípustné:

- funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti,

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybav.*	zástavba mestského typu	6	0,35	0,25
					7	0,30	0,30

\* funkcia bývania je limitovaná na max. 60% podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré sa v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov požaduje spracovať územný plán zóny.

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



Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava
na parcele číslo:	15450/1, 15451, 15454/1-7,10-18,24-33,39-42, 15458/4,
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Ulica Mlynské nivy

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

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- vydanie právoplatného stavebného povolenia na stavbu „BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava“ podmnieňujeme vydaním právoplatného stavebného povolenia na podmnieňujúce stavby: „BERGAMON – DOPRAVNÉ STAVBY, Úprava križovatky ul. Mierová – Hraničná, Bratislava“
  - kolaudáciu stavby „BERGAMON – Polyfunkčný, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava“ podmnieňujeme zrealizovaním a skolaudovaním podmnieňujúcich dopravných stavieb:
    - vyššie uvedenou úpravou križovatky Mierová – Hraničná (prestavba na CSS, vrátane stavebných úprav) a obnovou dopravného značenia v križovatke Hraničná – Mlynské Nivy
    - opravou povrchu komunikácie Hraničnej ul., pričom navrhnutý rozsah a technické riešenie opravy požadujeme odsúhlasiť správcovi tejto komunikácie - Oddelením cestného hospodárstva magistrátu
  - V súčinnosti s investormi ďalších investičných zámerov pripravovaných v kontaktnom území:
    - rozšírením radiaceho priestoru križovatky Gagarinova – Hraničná (projekčne riešené v rámci stavby „Polyfunkčný objekt, Hraničná ul.“, investor HRANIČNÁ DEVELOPMENT, s.r.o. a spočíva vo vytvorení samostatného odbočovacieho pruhu vpravo + dva ľavé odbočovacie pruhy)
    - prestavbou križovatky Bajkalská – Prievozská (je projekčne riešená v rámci pripravovanej stavby Forum Business Center a spočíva v pridaní radiacích pruhov pre ľavé odbočenie z Prievozskej ul. v oboch smeroch a pravé odbočenie z Bajkalskej do Prievozskej ul. v smere od Prístavného mostu)
- Pripomíname: Rozsah uvedených podmnieňujúcich dopravných stavieb vyplynul zo záverov vyššie uvedenej Dopravno – inžinierskej štúdie pre polyfunkčný areál BERGAMON (spracoval PUDOS – PLUS, s.r.o. v marci 2010), ako nevyhnutný pre zvládnutie nárastu dopravného zaťaženia očakávaného po jeho výstavbe a uvedení do užívania. Oznamujeme, že zrealizovanie a skolaudovanie uvedených dopravných podmnieňujúcich stavieb bude podmnieňovať skolaudovanie už prípadnej 1. etapy stavby polyfunkčného areálu BERGAMON.
- ku kolaudácii taktiež požadujeme preukázať zabezpečenie a vyhradenie krátkodobých parkovacích miest pre návštevníkov areálu (v súlade s STN 73 6110), ktoré budú riešené ako verejne prístupné

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi



- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom

**z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

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

**UPOZORNENIE:**

Upozorňujeme na vhodnosť preukázať územnú rezervu pre cyklistickú trasu (zadefinovanú v sprievodnej správe) aj v grafickej časti a vo väzbe na širšie územie.

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

Navrhovaná areálová komunikácia (stavebný objekt SO 701) nie je účelná na zaradenie do siete miestnych komunikácií.

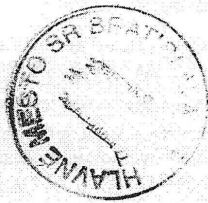
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 49921/11-320326 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu (1x) sme si ponechali.

S pozdravom



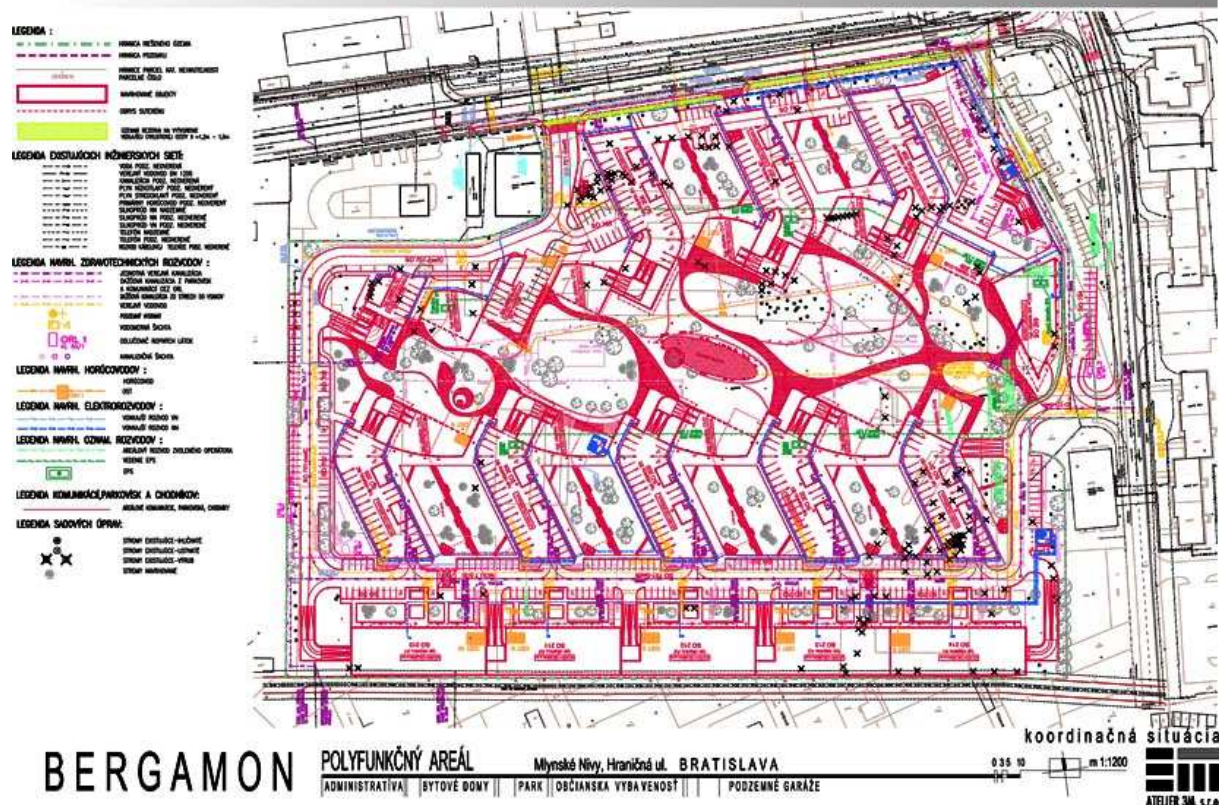
*Milan Ftáčnik*  
Milan Ftáčnik  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia (1x)  
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 501

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

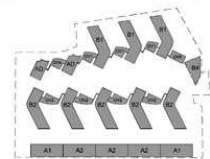


## Dokumentácia k žiadosti o vydanie územného rozhodnutia





# ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA



BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

architektonická situácia



## LEGENDA :

HRANICA PRÍRODNÉHO OBYVA  
HRANICA PLOŠŤOV

MAINTENANCE GRADY  
GRADY SUTEREN

LEGENDA KOMUNIKÁČNÝCH A CHODNÍKOV  
KOLEJOVÉ KOMBINÁCIE, PÁNSKÁ, DOKY

## LEGENDA SADOVÝCH ÚPRAV

TRAVNATÁ PLOCHA - MIEŠTANÝ TRÁVA - 17 923,0 m<sup>2</sup>

TRAVNATÁ PLOCHA - ŽITNÁ M. 1,20 - 1,80 M - 2 884,0 m<sup>2</sup>

TRAVNATÁ PLOCHA - ŽITNÁ M. 1,20 - 1,80 M - 2 884,0 m<sup>2</sup>

OPLOUČENÉ PLOCHY

TRAVNATÁ PLOCHA - 342 m<sup>2</sup>

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

STRUKTÚRA KAPITULOV - KAPITULOV  
V PLOŠŤOV

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

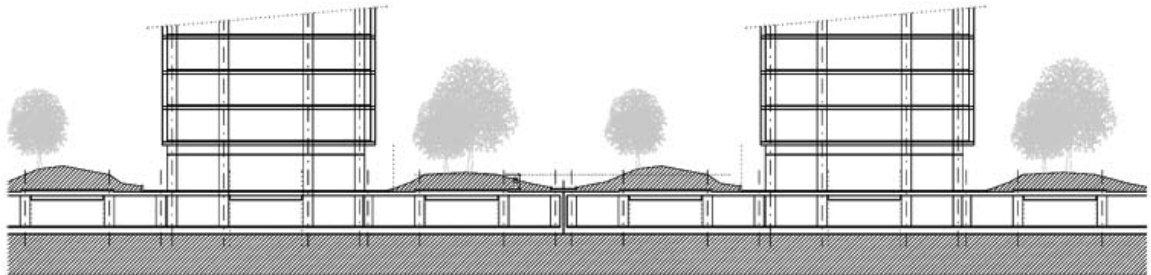
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

Návrh sadových úprav

m 1:1200



# REZ DVORMI MEDZI OBJEKTAMI BYTOVÝCH DOMOV



**BERGAMON**

**POLYFUNKČNÝ AREÁL**

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE



priečný rez  
ATELIER 3M, s.r.o.

- LEGENDA :**
- HRANICA VEŠTOVÉHO OCEANA
  - HRANICA PLEŠNIA
  - MARKOVNÉ OBLASTI
  - OBORY SUDENIA
- LEGENDA KOMUNIKÁČNO-PARKOVÝCH A CHODNÍKOVÝCH:**
- AKUŠNÉ KOMUNIKÁČNÉ, PARKOVNÉ, CHODNÍKOVÉ
- LEGENDA SADOVÝCH ÚPRAV:**
- TRÁVNÍKOVÁ PLOCHA - ROZMÉR TROJÚH - 17 800 m<sup>2</sup>
  - TRÁVNÍKOVÁ PLOCHA - ZOBRAHA N - 1,20 - 1,80 M - 2 800 m<sup>2</sup>
  - TRÁVNÍKOVÁ PLOCHA - ŽELEZÁK NA STRECHÁCH - 8 100 m<sup>2</sup>
  - SPOLNÉ TRÁVNÍKOVÉ PLOCHY
  - VOJNÁ PLOCHA - 342 m<sup>2</sup>



**BERGAMON**

**POLYFUNKČNÝ AREÁL**

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

konceptcia zelene v území



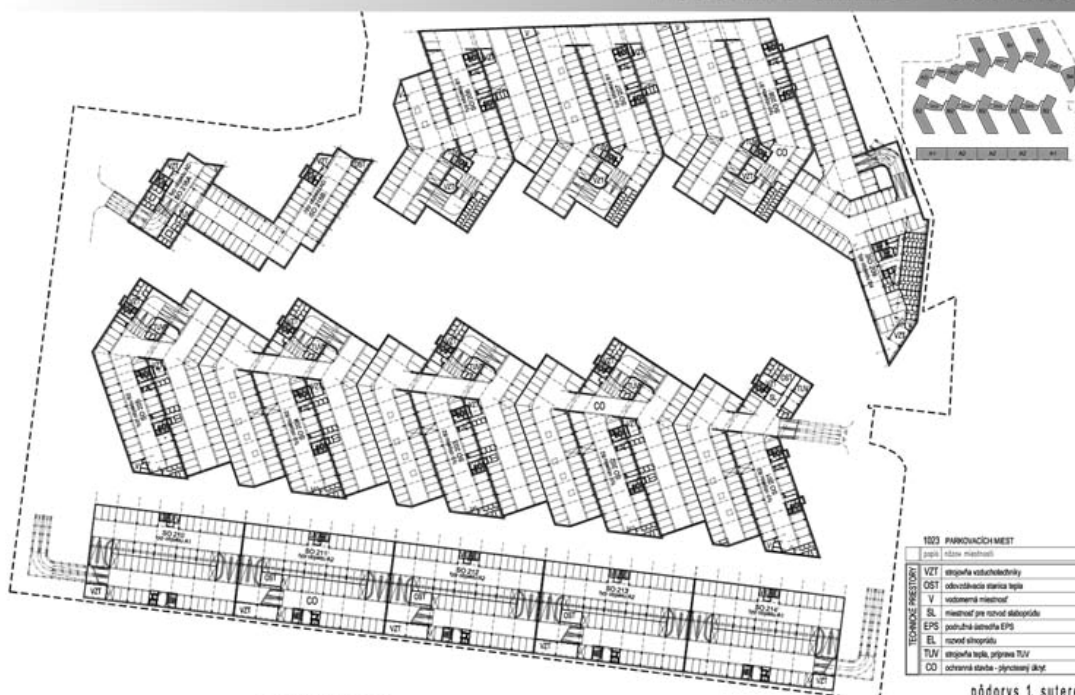
ATELIER 3M, s.r.o.







# PODZEMNÉ GARÁŽE - 1. SUTERÉN



1023 PARKOVACÍCH MIEST	
popis	názov miestnosti
VZT	stĺpová vzduchotechnika
OST	odvlhčovač vlhkosti
V	vodomerňa miestnosti
SL	stĺpová sieťovka EPS
EL	elektrická sieťovka
TUV	stĺpová sieťovka, príprava TUV
CO	ochranná sieťovka - príprava skryt

pódorys 1. suterénu

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

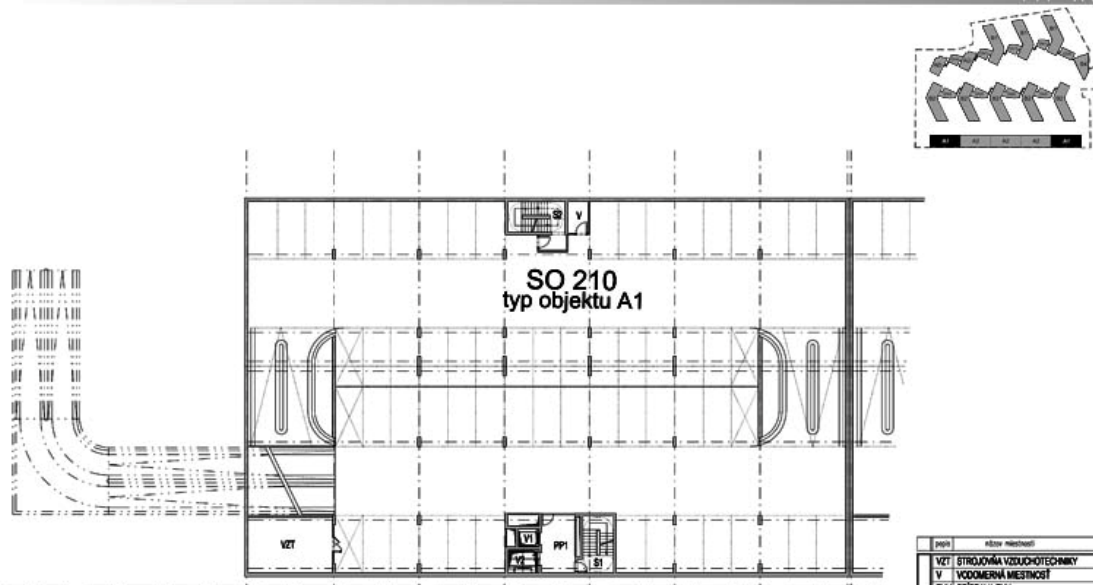
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10

m 1:1000



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



SO 210  
typ objektu A1

popis	názov miestnosti
VZT	STROJOVNÁ VZDUCHOTECHNIKA
V	VODOMERŇA MIESTNOSTI
TUV	PRÍPRAVA TUV
V1	OSOBNÝ VÝTÄH 430 KG
V2	OSOBNÝ VÝTÄH 1275 KG
PP1	PODPAVNA PREDSEŤOVÝ CHUČ B
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKOVÉ CHUČ B
S2	ÚNIKOVÉ SCHODISKOVÉ CHUČ A

pódorys 1. suterénu

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

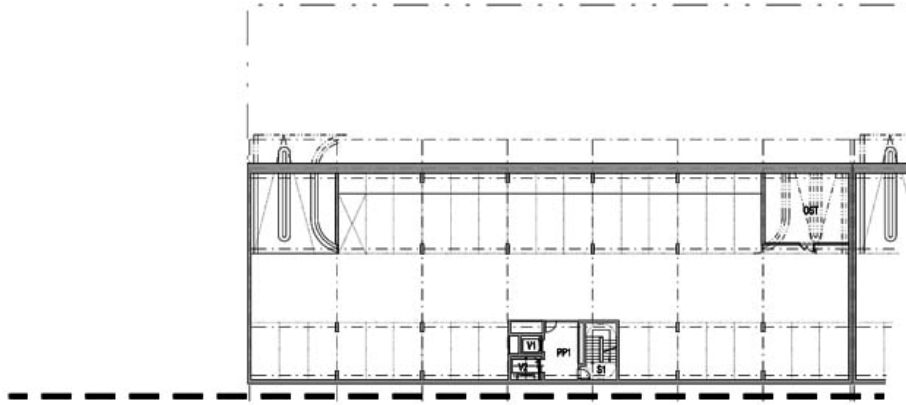
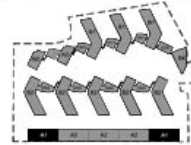
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



popis	názov miestnosti
OST	ODDÝVÁVACIA STANICA TEPLA
V1	OSOBNÝ VÝTAH 630 KG
V2	OSOBNÝ VÝTAH 1275 KG
PP1	PODARNA PREDSEŇ CHUC B
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHUC B

pódorys 2.suterénu

m 1:250



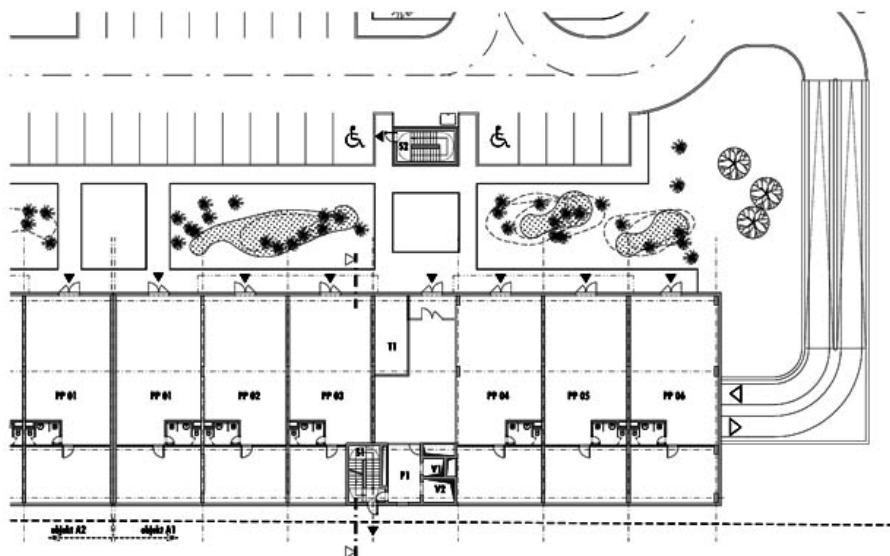
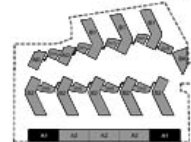
**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



popis	názov miestnosti
PP 01-PP 06	pracovňovské priestory
T1	24h bezpečnostná služba / recepčia a veľkorybné DPS
V1	osobný výťah
V2	osobný výťah
S1	únikové schodisko
S2	únikové schodisko

pódorys prízemia

m 1:250



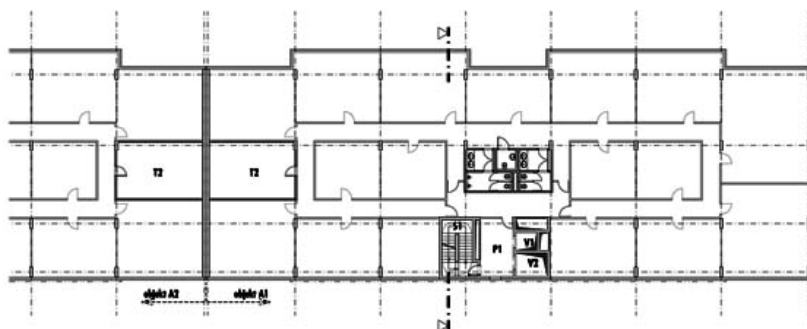
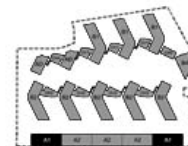
**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



posch.	názov miestnosti
1	T2
2	V1
3	V2
4	S1

pôdorys 1.-4. poschodia

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

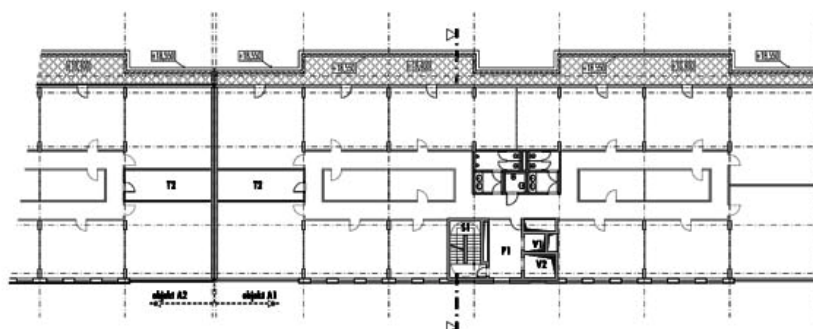
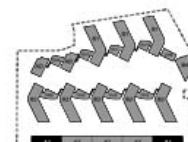
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



posch.	názov miestnosti
1	T2
2	V1
3	V2
4	S1

pôdorys 5. poschodia

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

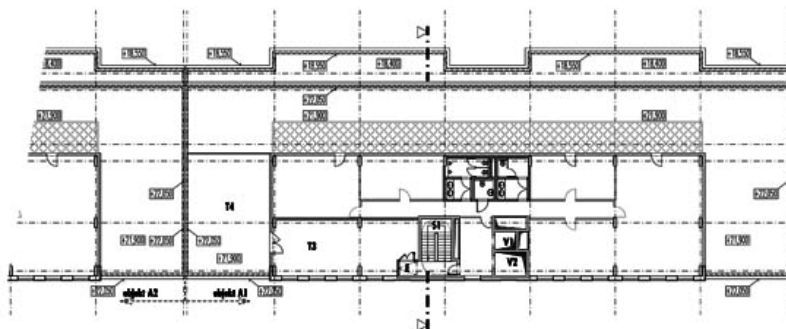
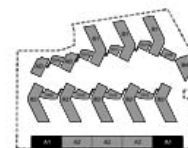
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



popis	názov miestnosti
T3	stojaný výťah
T4	prázdny na kordónový
V1	stojaný výťah
V2	stojaný výťah
S1	úložisko schodisko
E	výťah na strechu s OHG

pôdorys 6.poschodia

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

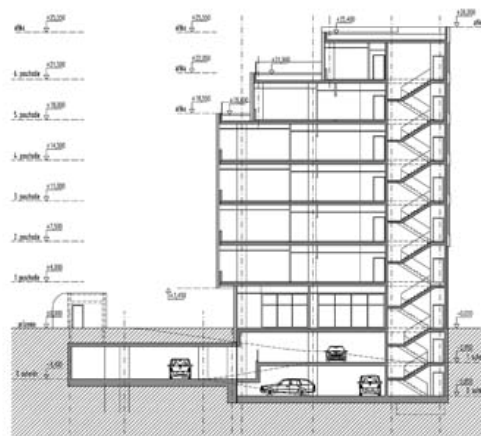
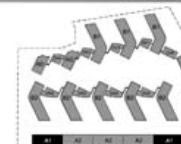
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VÝBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



priečny rez

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VÝBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250

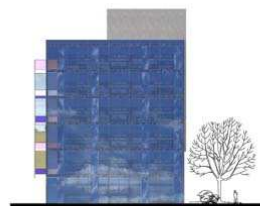




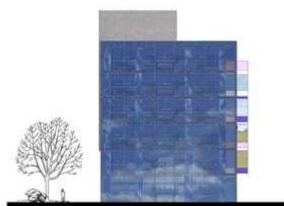
# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A1



pohľad severný



pohľad západný



pohľad východný



pohľad južný

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

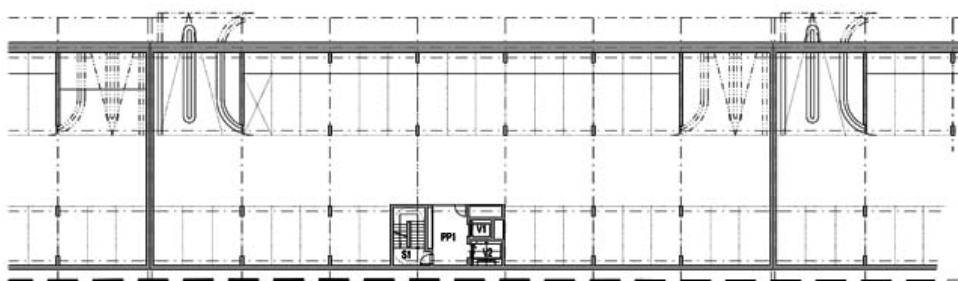
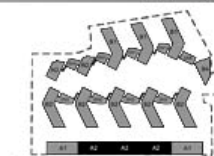
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:400

pohľady  
ATELIER 3M, s.r.o.

# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



popis	názov miestnosti
V1	OSOBNÝ VÝŤAH 630 KG
V2	OSOBNÝ VÝŤAH 1275 KG
PP1	PODARMA PREDSEŇ CHÚC B
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC B

pôdorys 2.suterénu

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

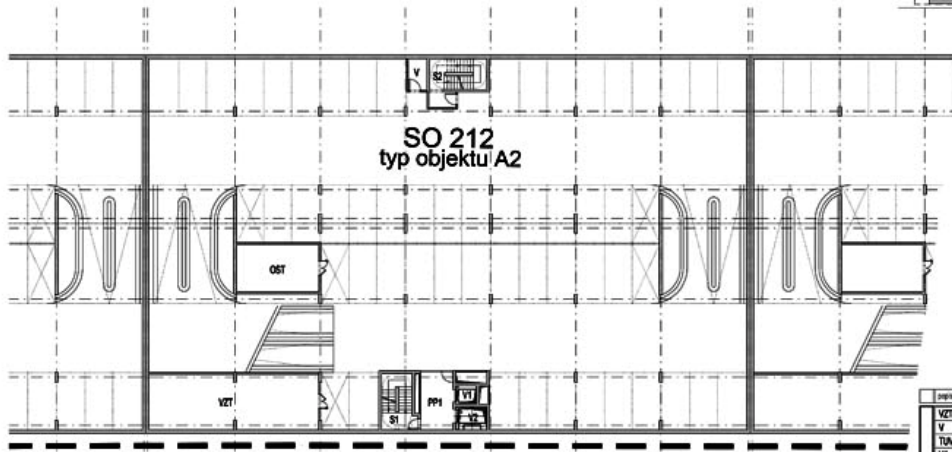
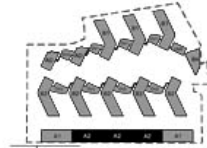
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250

ATELIER 3M, s.r.o.

# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



legenda	názov miestnosti
VZT	STROJOVNA VZDUCHOTECHNICKÝ
V	VÝCHOZOVÁ MIESTNOSŤ
TUN	PRÍPRAVA TUN
V1	OSOBNÝ VÝTIAH 038 KG
V2	OSOBNÝ VÝTIAH 1275 KG
PP1	POŽIARNA PREDSEŇ CHUC B
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHUC B
S2	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHUC A

pôdorys 1.suterénu

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

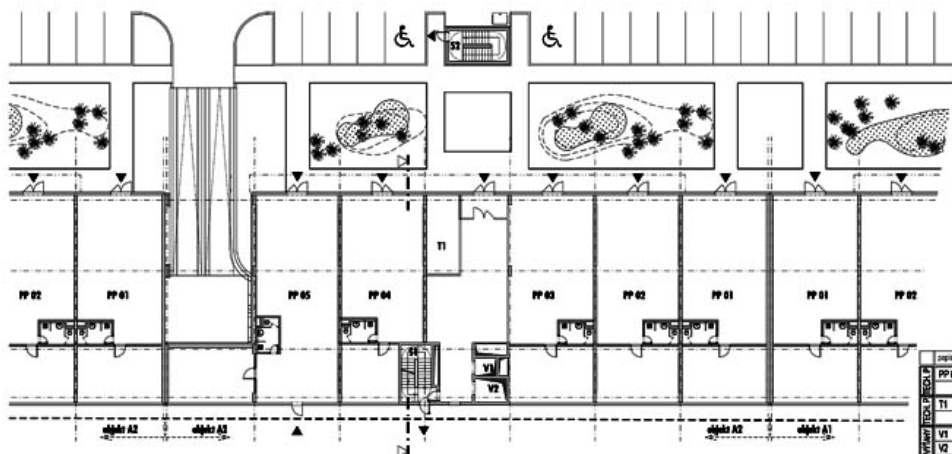
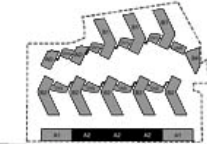
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

10 m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



legenda	názov miestnosti
PP 01-PP 07	pracovňovské priestory
T1	24h bezpečnostná služba / recepcia a veľkorysý DPS
V1	osobný výťah
V2	osobný výťah
S1	únikové schodisko
S2	únikové schodisko

pôdorys prízemia

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

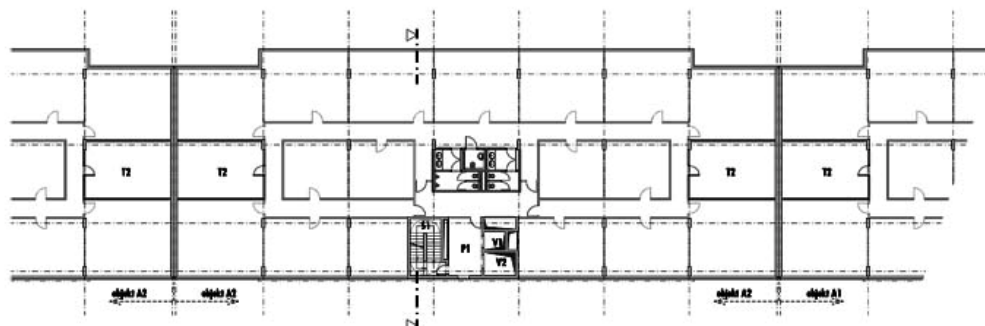
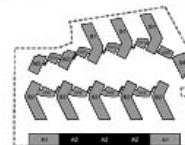
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

10 m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



LEGENDA	popis	názov miestnosti
T2	pracovňa	
V1	osobný výtah	
V2	osobný výtah	
S1	úložisko schodisko	

pôdorys 1.-4.poschodia

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

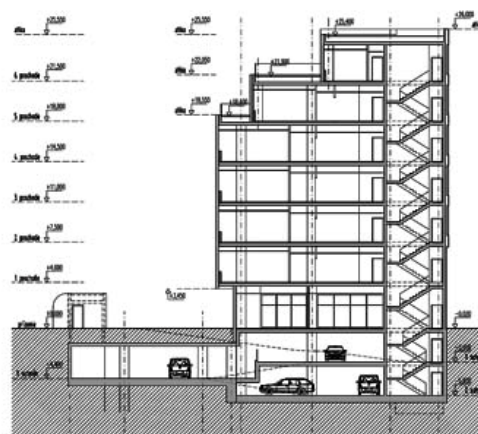
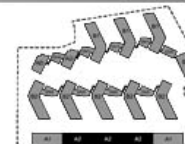
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

10 m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



priečny rez

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

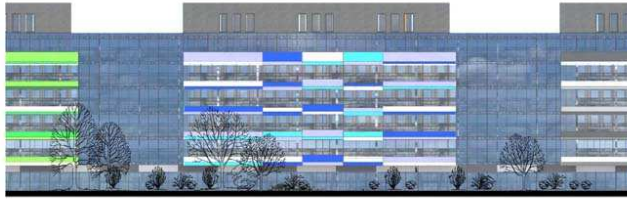
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

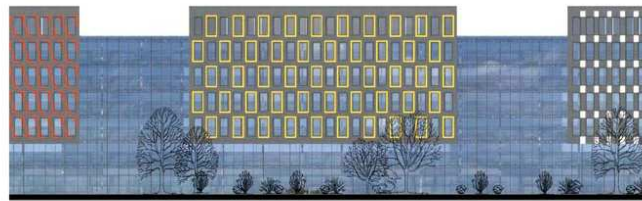
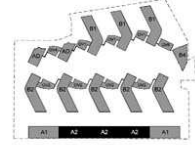
10 m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



pohľad severný



pohľad južný

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

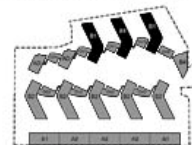
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE



pohľady  
**ATELIER 3M, s.r.o.**

# BYTOVÝ DOM B1 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV1



popis	názov miestnosti
01-03	občianska vybavenosť - obchody, služby
PM	tranzitná garáž
TS	edukácia, škola, klub - OŠT
PS	prírodné stálie - skopel
TECH. VEŠT.	
V1	vestibul
V2	vestibul
V3	vestibul
CHC. 3 <sup>a</sup>	schodisko
S1	schodisko
S2	schodisko
S3	schodisko

pôdorys prízemia

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

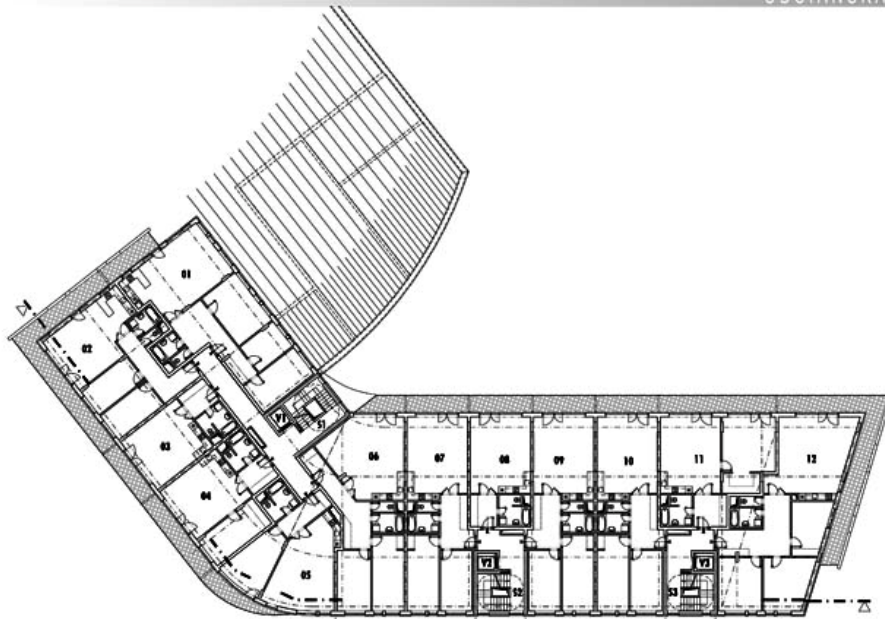
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE



**ATELIER 3M, s.r.o.**



BYTOVÝ DOM B1  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV1



číslo	názov	rozloha v m <sup>2</sup>
01	440m <sup>2</sup>	118,7
02	340m <sup>2</sup>	68,1
03	140m <sup>2</sup>	48,8
04	240m <sup>2</sup>	64,8
05	240m <sup>2</sup>	73,8
06	240m <sup>2</sup>	106,4
07	240m <sup>2</sup>	91,3
08	140m <sup>2</sup>	48,8
09	240m <sup>2</sup>	91,3
10	240m <sup>2</sup>	91,3
11	240m <sup>2</sup>	78,8
12	440m <sup>2</sup>	127,7

číslo	názov	rozloha v m <sup>2</sup>
V1	osobný výtah	
V2	osobný výtah	
V3	osobný výtah	
S1	občianska vybavenosť	
S2	občianska vybavenosť	
S3	občianska vybavenosť	

pôdorys 1. - 6. poschodia

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

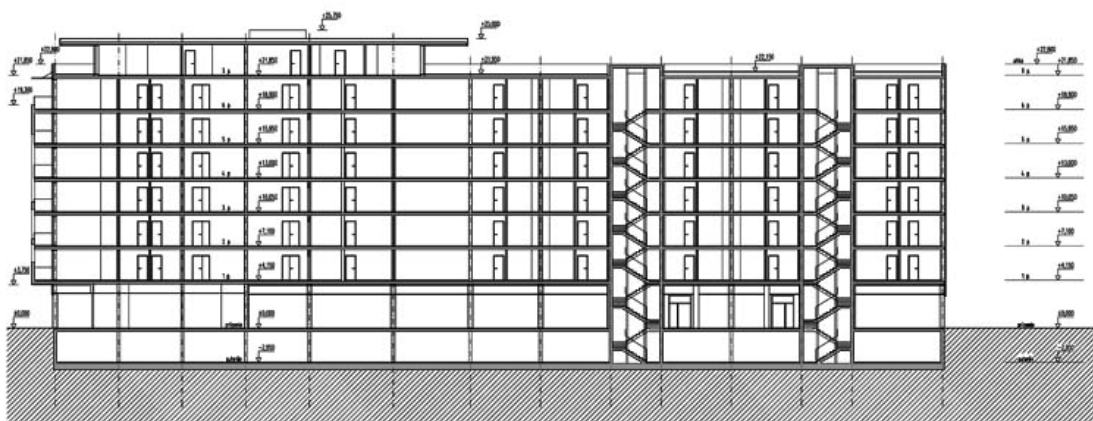
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:250



BYTOVÝ DOM B1  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV1



pozdlžný rez

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:250



BYTOVÝ DOM B1  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV1



pohľad východný



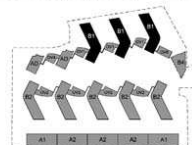
pohľad severný



pohľad južný



pohľad západný



BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

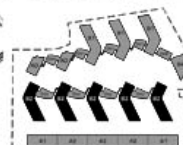
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:400

pohľady  
ATELIER 3M, s.r.o.

BYTOVÝ DOM B2  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV2



popis	názov miestnosti
VZT	STROJOVNÁ VZDUCHOTECHNIKA
TUV	PRÍPRAVA TUV
V	VODOMERNA MESTNOSŤ
V1	OSOBNÝ VÝTIAH 630 KG
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC A
V2	OSOBNÝ VÝTIAH 630 KG
S2	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC A
V3	OSOBNÝ VÝTIAH 630 KG
S3	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC A

pôdorys 1.suterénu

BERGAMON

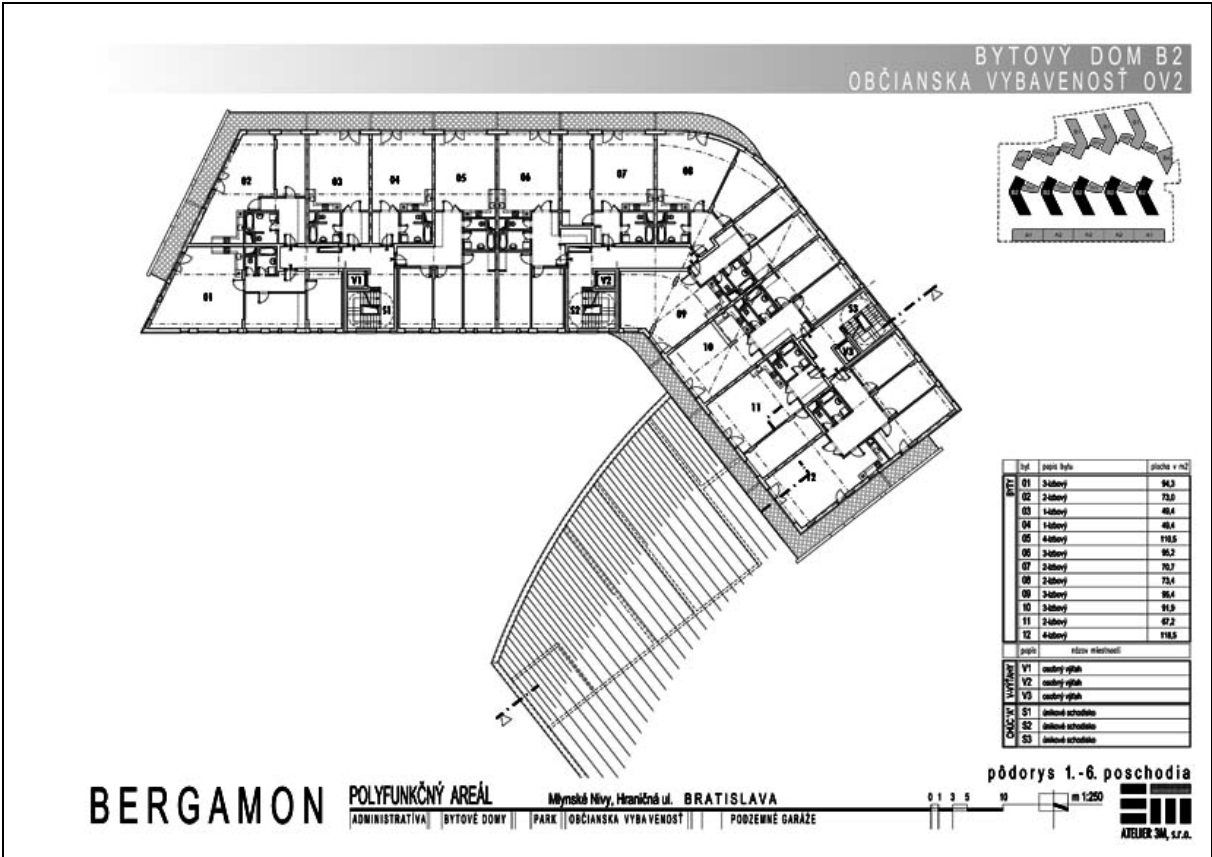
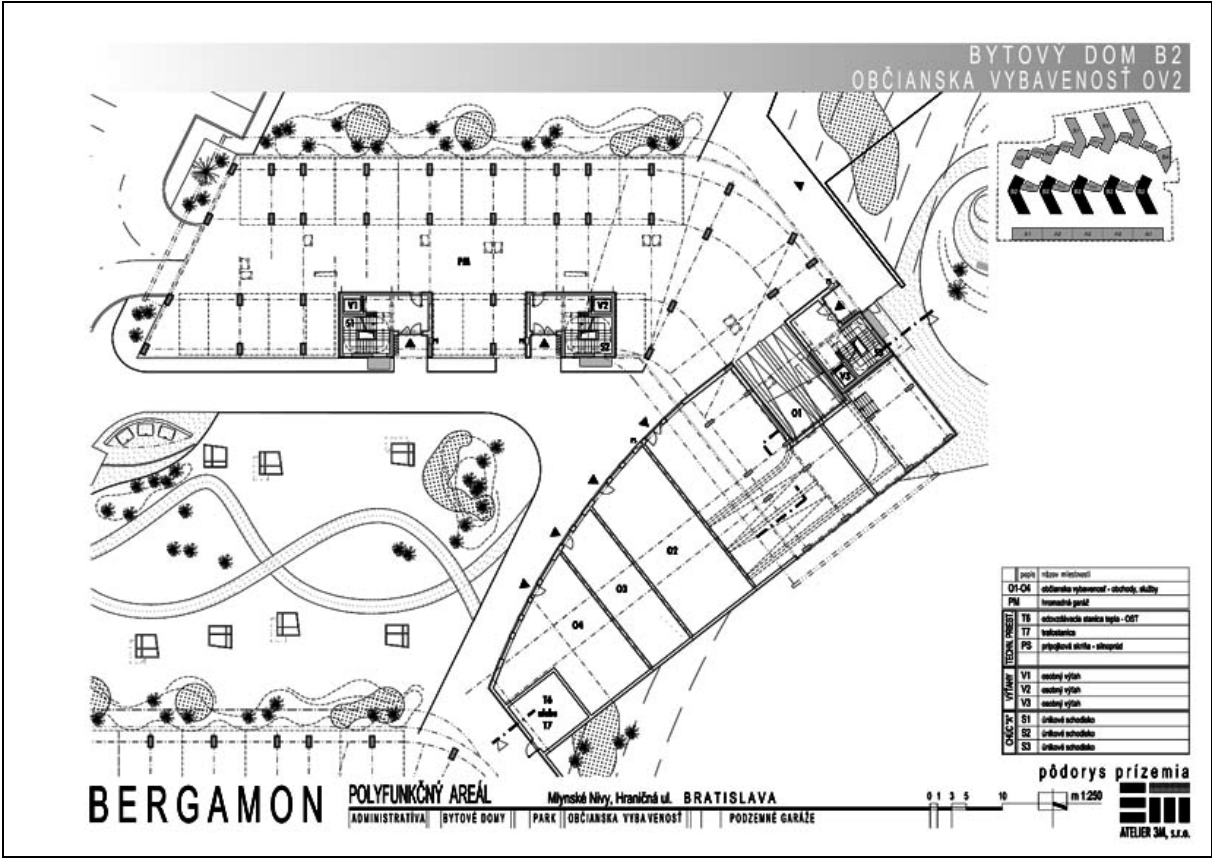
POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

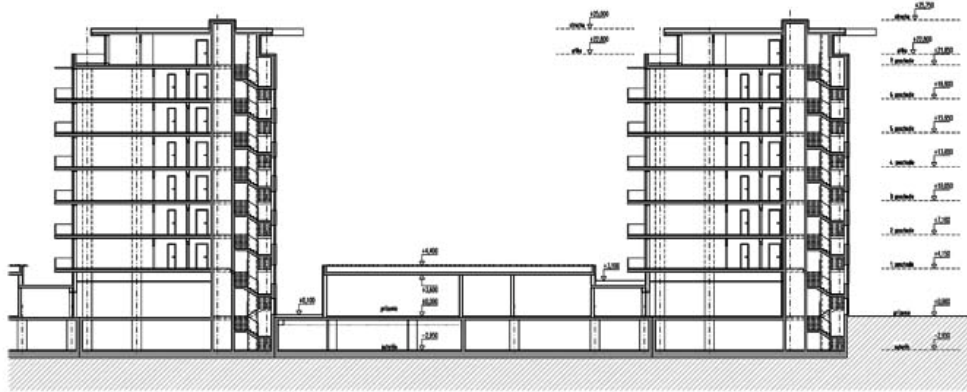
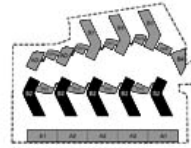
0 1 3 5 10 m 1:250

ATELIER 3M, s.r.o.





BYTOVÝ DOM B2  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV2



BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

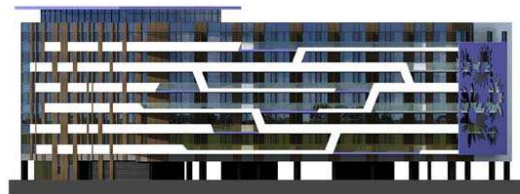
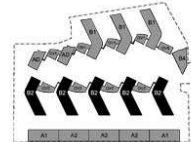
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:250

priečny rez



BYTOVÝ DOM B2  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV2



pohľad západný



pohľad južný



pohľad severný



pohľad východný

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

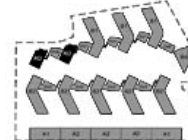
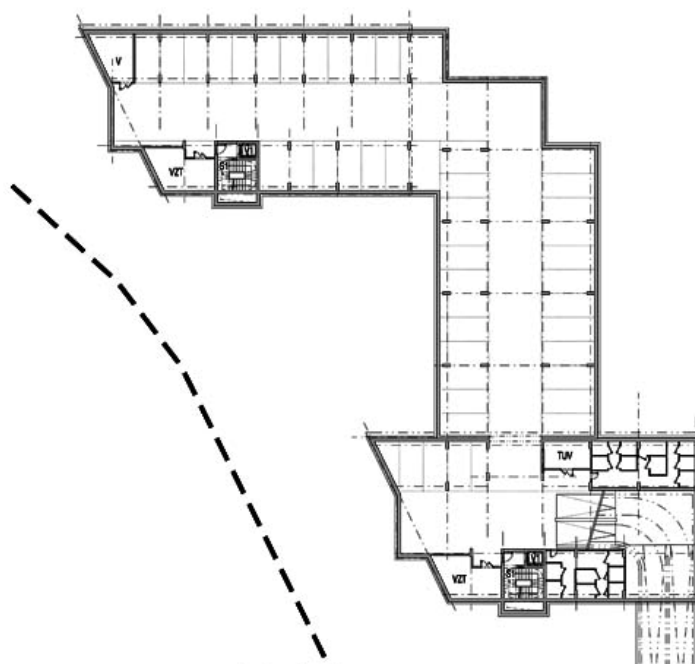
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:400

pohľady



# APARTMANOVÝ DOM AD OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV4



— — — HRANICA POZEMKU

popis	názov miestnosti
VZT	STROJOVNÁ VZDUCHOTECHNIKA
TUV	PRÍPRAVA TUV
V	VODOMERNA MESTACOSŤ
V1	OSOBNÝ VÝŤAH 630 KG
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC A

pôdorys 1. suterénu

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

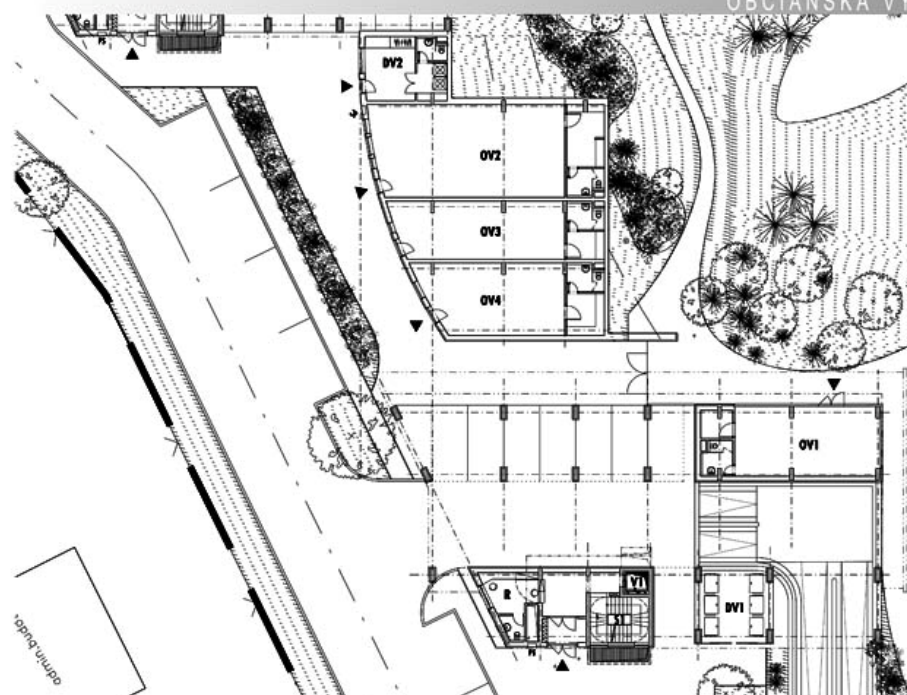
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:300



# APARTMANOVÝ DOM AD OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV4



popis	názov miestnosti
R	RECEPCIA 3x7
OV1 - OV4	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
OV1	STOLÁRSKA KONTAJNEROV
OV2	SKLAD BIELIZNEJ PRÁČOVNA
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC A
V1	OSOBNÝ VÝŤAH 630 KG

pôdorys prízemia

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

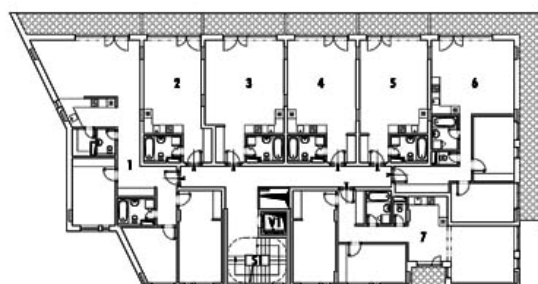
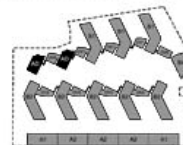
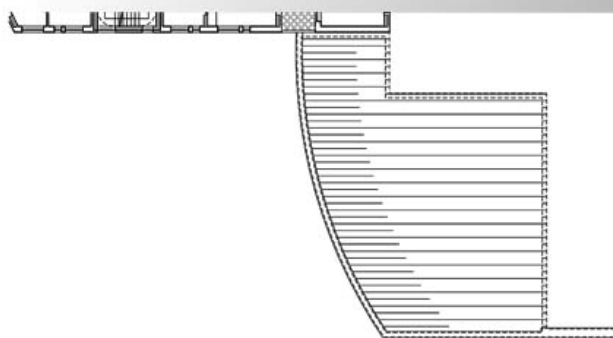
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:200



APARTMANOVÝ DOM AD  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV4



posch	názov miestnosti	rozloha
1	4-izbový	112,0 m <sup>2</sup>
2	1-izbový	35,5 m <sup>2</sup>
3	1-izbový	44,5 m <sup>2</sup>
4	1-izbový	48,1 m <sup>2</sup>
5	1-izbový	48,1 m <sup>2</sup>
6	3-izbový	74,3 m <sup>2</sup>
7	3-izbový	80,5 m <sup>2</sup>

posch	názov miestnosti	rozloha
V1	OSOBNÝ VÝTĚH ISO KG	
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC A	

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

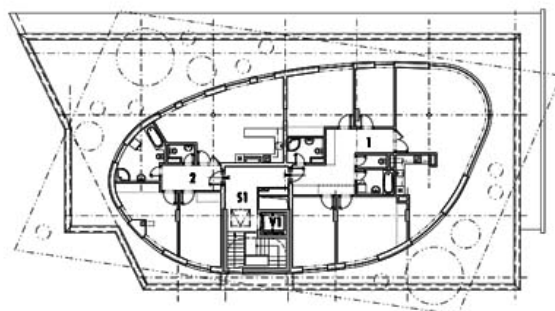
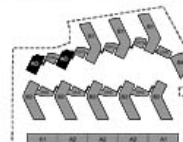
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

pôdorys 1.-6.poschodia

m 1:200



APARTMANOVÝ DOM AD  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV4



posch	názov miestnosti	rozloha
1	5-izbový	151,2 m <sup>2</sup>
2	3-izbový	87,1 m <sup>2</sup>

posch	názov miestnosti	rozloha
V1	OSOBNÝ VÝTĚH ISO KG	
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHÚC A	

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

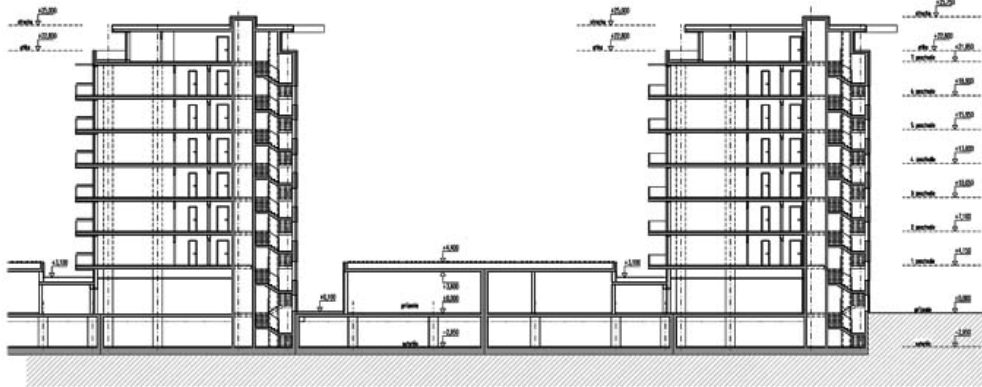
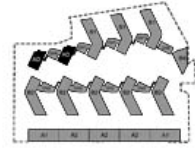
pôdorys 7.poschodia

m 1:200





APARTMANOVÝ DOM AD  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV1



BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

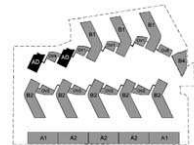
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:250

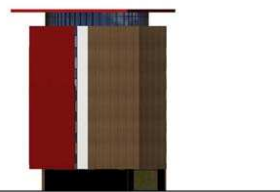
priečny rez



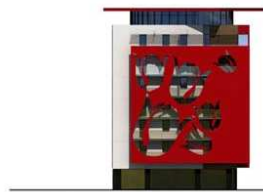
APARTMANOVÝ DOM AD  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV4



pohľad severozápadný



pohľad severovýchodný



pohľad juhozápadný



pohľad juhovýchodný

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

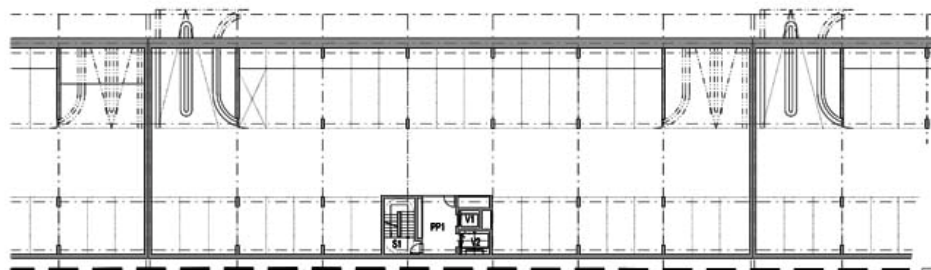
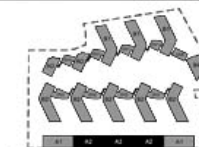
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

0 1 3 5 10 m 1:400

pohľady



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



popis	názov miestnosti
V1	OSOBNÝ VÝTIAH 630 KG
V2	OSOBNÝ VÝTIAH 1275 KG
PP1	POČÍŤARNA PREDSEŇ CHUC B
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHUC B

pôdorys 2.suterénu

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

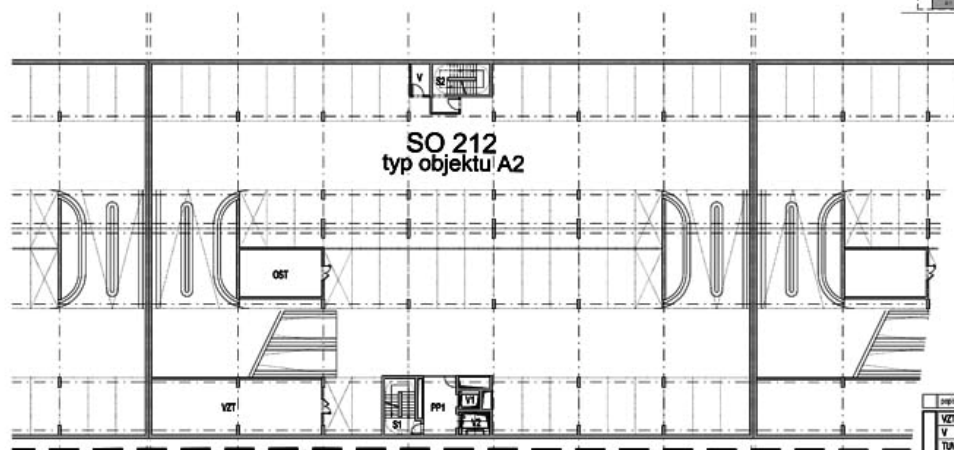
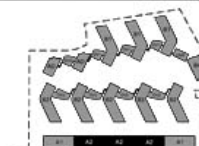
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

10 m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



popis	názov miestnosti
VZT	STROJOVNÁ VZDUCHOTECHNICKÁ
V	VÝDOMERNA MIESTNOSŤ
TUN	PRIPRAVA TUN
V1	OSOBNÝ VÝTIAH 630 KG
V2	OSOBNÝ VÝTIAH 1275 KG
PP1	POČÍŤARNA PREDSEŇ CHUC B
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHUC B
S2	ÚNIKOVÉ SCHODISKO CHUC A

pôdorys 1.suterénu

**BERGAMON**

POLYFUNKČNÝ AREÁL

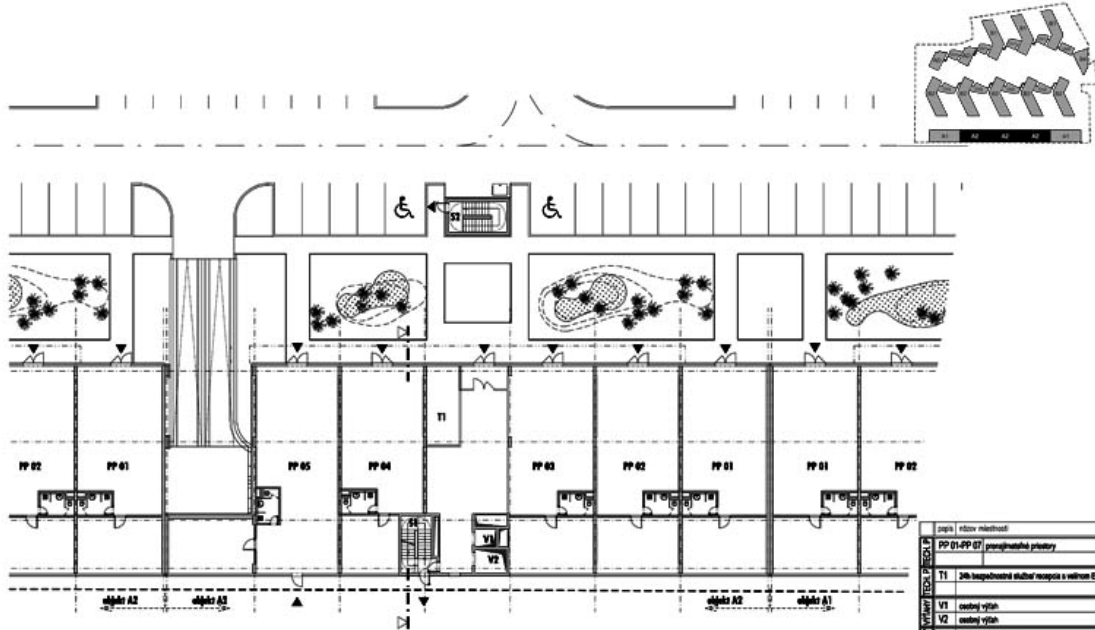
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

10 m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



**BERGAMON**

**POLYFUNKČNÝ AREÁL**

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

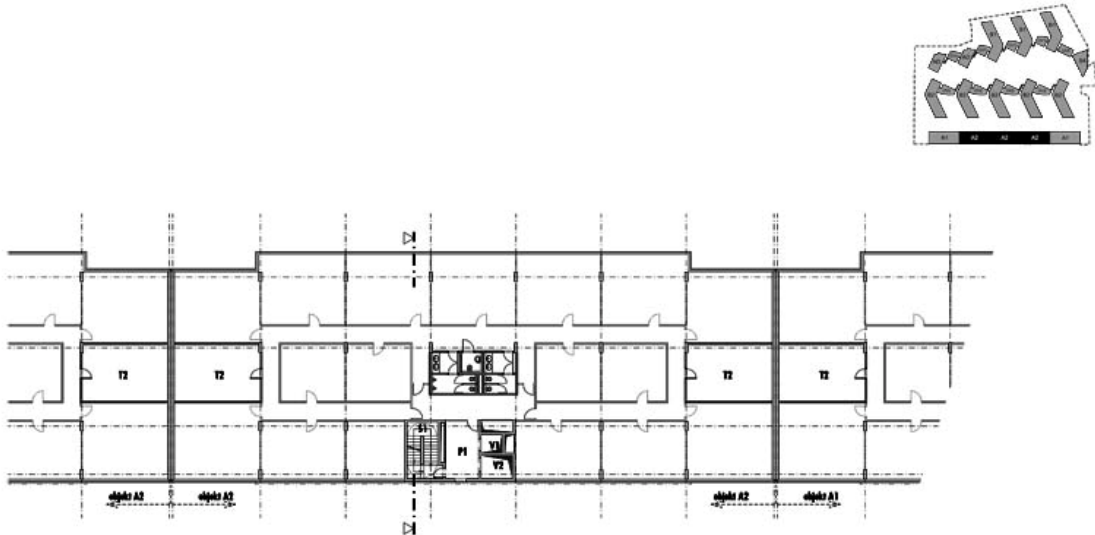
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

pôdorys prízemia

10 m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



**BERGAMON**

**POLYFUNKČNÝ AREÁL**

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

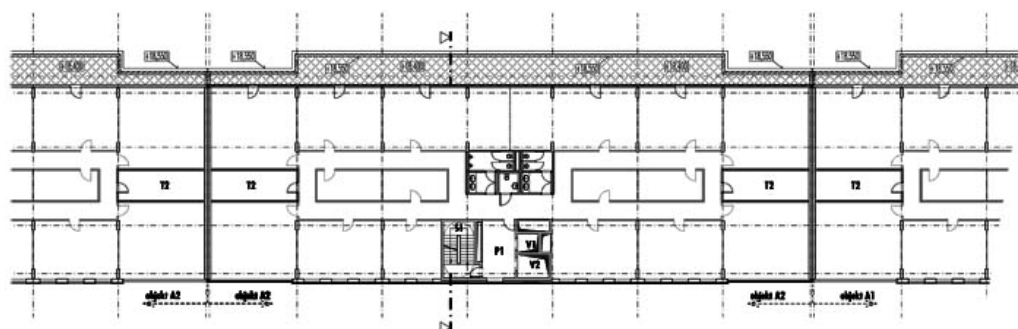
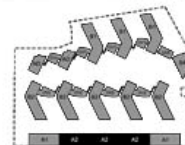
pôdorys 1.-4.poschodia

10 m 1:250





# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



popis	názov miestnosti
T2	práca
V1	osobný výtah
V2	osobný výtah
S1	úložisko

pôdorys 5. poschodia

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

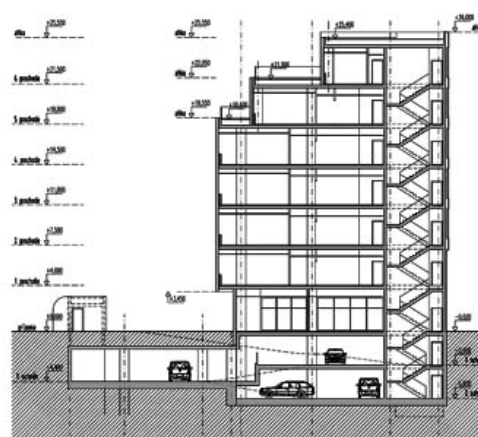
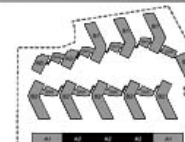
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250



# ADMINISTRATÍVNE OBJEKTY TYP A2



priechytný rez

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

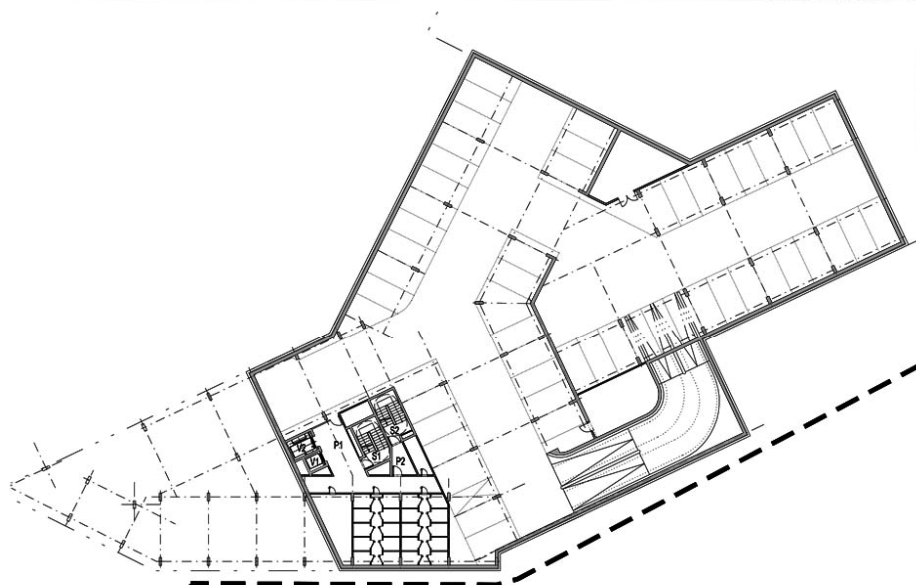
Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:250



BYTOVÝ DOM B4  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



popis	názov miestnosti
V1	OSOBNÝ VÝTAH 630 KG
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKOVÉ CHÚC B
V2	OSOBNÝ VÝTAH 1275 KG
S2	ÚNIKOVÉ SCHODISKOVÉ CHÚC B
P1	POŽIARNA PREDSIEN
P2	POŽIARNA PREDSIEN

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

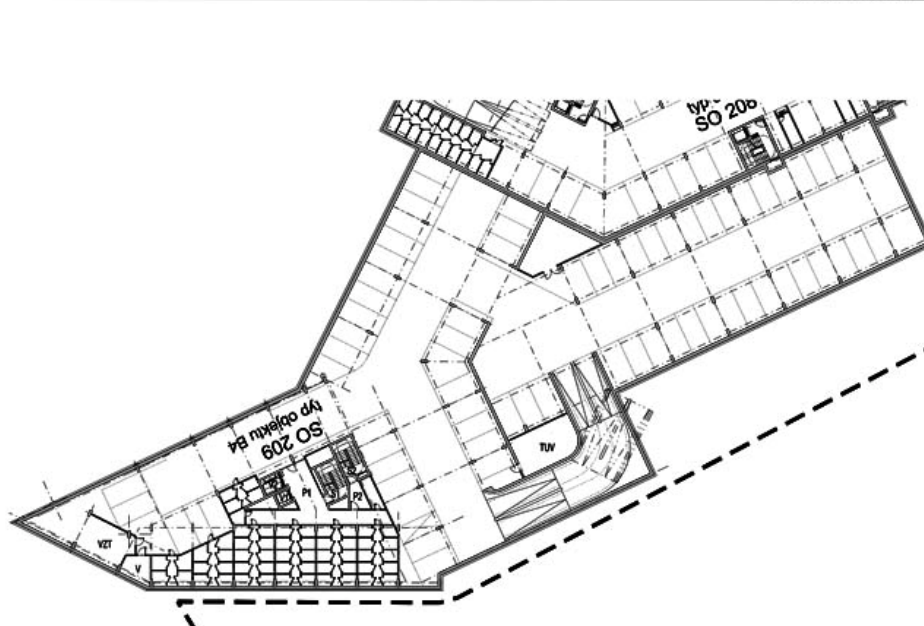
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

pôdorys 2.suterénu

m 1:300



BYTOVÝ DOM B4  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



popis	názov miestnosti
VZT	STROJOVNÁ VZDUCHOTECHNIKA
TUV	PRÍPRAVA TUV
V	VODOMERNA MESTNOSŤ
V1	OSOBNÝ VÝTAH 630 KG
S1	ÚNIKOVÉ SCHODISKOVÉ CHÚC B
V2	OSOBNÝ VÝTAH 1275 KG
S2	ÚNIKOVÉ SCHODISKOVÉ CHÚC B
P1	POŽIARNA PREDSIEN
P2	POŽIARNA PREDSIEN

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

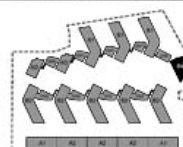
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

pôdorys 1.suterénu

m 1:300



# BYTOVÝ DOM B4 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



popis	názov miestnosti
01-07	občianska vybavenosť - obchody, služby
T3	technická miestnosť EPS - vlnn. izolácia
VZT	stropná vzduchotechnika
VÝFART	
V1	evakuačný výťah
V2	osobný výťah
OVLÁD. VÝFART	
P1	podlaha prechod
P2	podlaha prechod
S1	úžitková schodisko
S2	úžitková schodisko

pôdorys prízemia

m 1:250



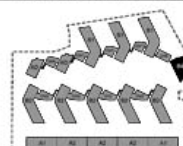
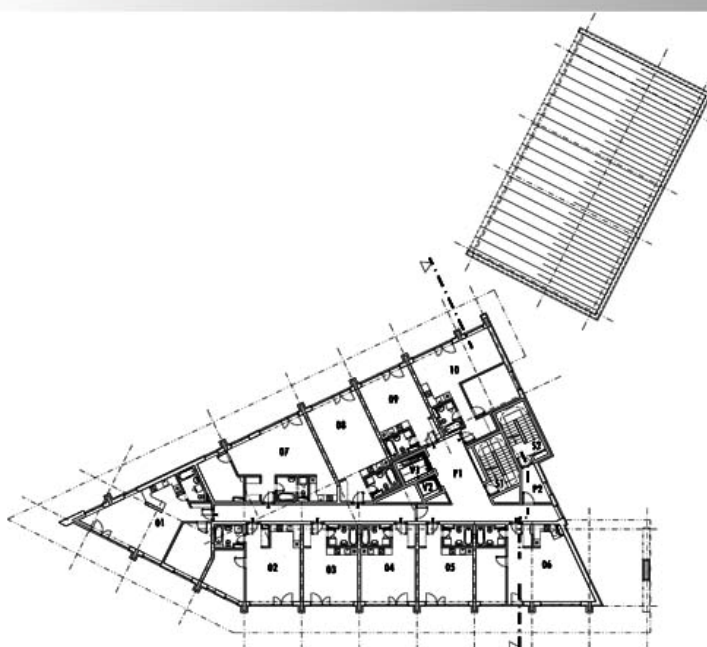
BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

# BYTOVÝ DOM B4 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



BYT	popis bytu	plôcha v m <sup>2</sup>
01	2-izbový	48,3
02	2-izbový	48,1
03	1-izbový	31,4
04	1-izbový	31,4
05	1-izbový	31,4
06	2-izbový	48,3
07	2-izbový	48,3
08	1-izbový	43,3
09	1-izbový	32,8
10	2-izbový	54,8
VÝFART		
popis	názov miestnosti	
V1	evakuačný výťah	
V2	osobný výťah	
OVLÁD. VÝFART		
P1	podlaha prechod	
P2	podlaha prechod	
S1	úžitková schodisko	
S2	úžitková schodisko	

pôdorys 1.poschodia

m 1:250



BERGAMON

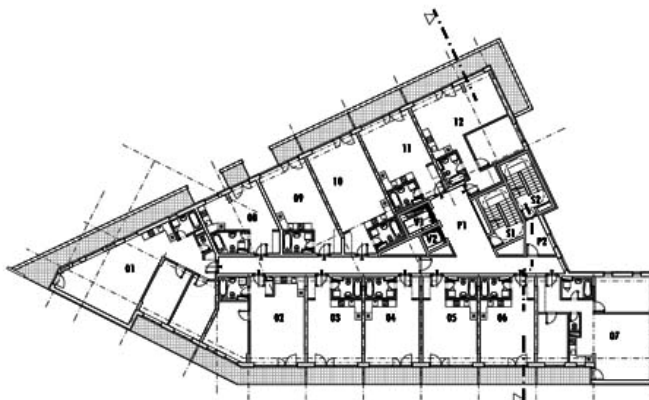
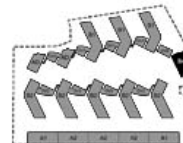
POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE



BYTOVÝ DOM B4  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



typ	počet bytov	plôcha v m <sup>2</sup>
BTL	01 3-izbový	88,2
	02 2-izbový	58,3
	03 1-izbový	35,2
	04 1-izbový	35,2
	05 1-izbový	35,2
	06 1-izbový	35,2
	07 3-izbový	78,8
	08 1-izbový	38,8
	09 1-izbový	35,5
	10 1-izbový	47,1
	11 1-izbový	36,4
	12 2-izbový	68,6
popis rôznych miestností		
VÝTLAKY	V1	evakuačný výťah
	V2	osobný výťah
OKAČ. P.	P1	požiarna predstienka
	P2	požiarna predstienka
	S1	úložiská schodisko
	S2	úložiská schodisko

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mýnské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

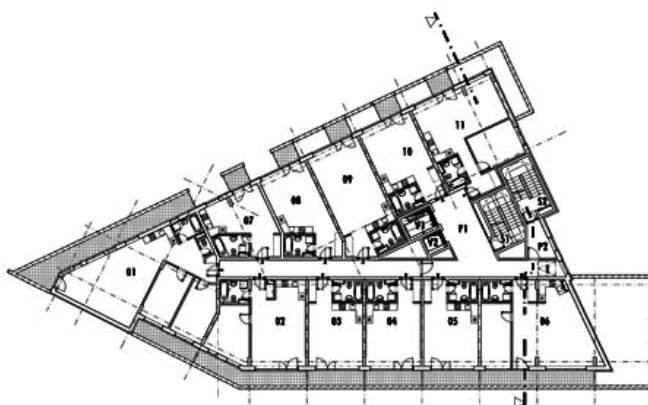
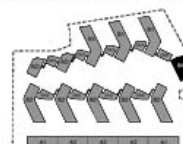
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

pôdorys 2.-10.poschodia

m 1:250



BYTOVÝ DOM B4  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



typ	počet bytov	plôcha v m <sup>2</sup>
BTL	01 3-izbový	88,2
	02 2-izbový	58,3
	03 1-izbový	35,2
	04 1-izbový	35,2
	05 1-izbový	35,2
	06 2-izbový	58,4
	07 1-izbový	38,8
	08 1-izbový	38,8
	09 1-izbový	47,1
	10 1-izbový	36,1
	11 2-izbový	68,6
popis rôznych miestností		
VÝTLAKY	V1	evakuačný výťah
	V2	osobný výťah
OKAČ. P.	P1	požiarna predstienka
	P2	požiarna predstienka
	S1	úložiská schodisko
	S2	úložiská schodisko
E výstup na strechu z OKAČ.		

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mýnské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

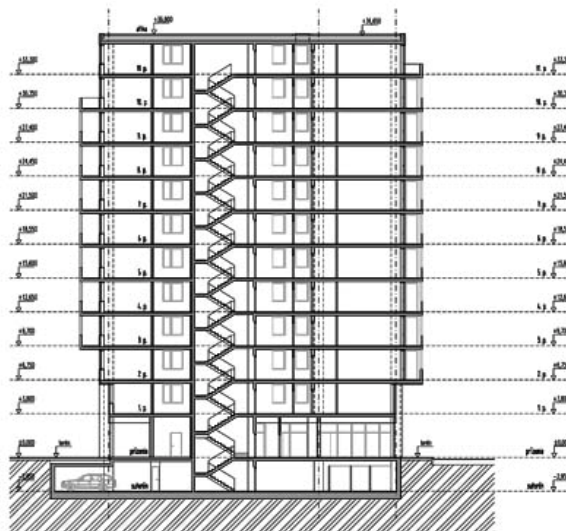
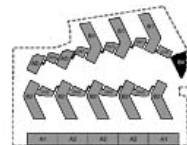
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

pôdorys 11.poschodia

m 1:250



BYTOVÝ DOM B4  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

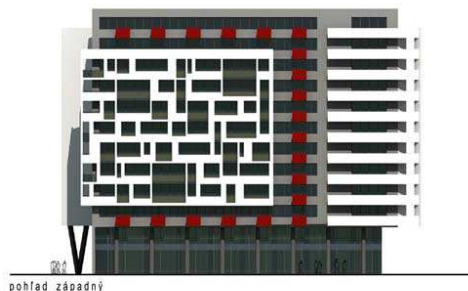
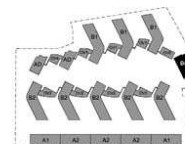
ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

rez schodiskom

m 1:250



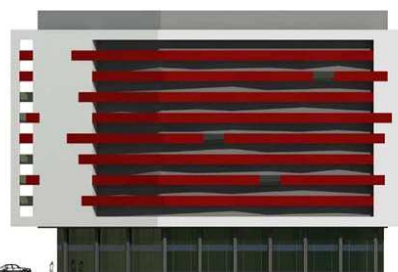
BYTOVÝ DOM B4  
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ OV6



pohľad západný



pohľad východný



pohľad východný

BERGAMON

POLYFUNKČNÝ AREÁL

Mlynské Nivy, Hraničná ul. BRATISLAVA

ADMINISTRATÍVA | BYTOVÉ DOMY | PARK | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ | PODZEMNÉ GARÁŽE

m 1:400

pohľady



