

**ATRIOS real estate, s.r.o.
Vajnorská 100/A
831 04 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa
26.10.2020Naše číslo
MAGS POD 41107/21-369587
MAGS POD 62286/20Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová/230Bratislava
15.06.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ATRIOS real estate, s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Vajnorská - Polyfunkčný komplex Zátisie“
žiadosť zo dňa:	26.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Čechvala, 1390*AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2019, doplnené 02/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši návrh polyfunkčného komplexu občianskej vybavenosti, zasadený do rozvojovej lokality v mieste križovania dvoch významných dopravných tepien Bratislavy – Vajnorskej a Tomášikovej ulice. Súbor troch nadzemných objektov má poskytovať priestory administratívne, hotelovým službám a obchodu, pričom prevádzkovo a stavebno-technicky ich prepojí dvojpodlažná podzemná časť, zaberajúca takmer celé záujmové územie. Dominantou komplexu bude 17-podlažná administratívna budova s nápadným fasádnym riešením, ktoré tvorí výrazná diagonálna sieť na pozadí jemnejšieho rastra priznaných vodorovných konštrukcií. Umiestnená je v južnom kvadrante územia v blízkosti križovatky. Z pravej strany od Vajnorskej ulice sa za priehľadom do vnútrobloku potiahne druhý objekt pre administratívu a to s ôsmimi nadzemnými podlažiami, ktorý sa plynulým pokračovaním dvojpodlažnej zasunutej podstavy po výške dvoch nadzemných podlaží pripája k hotelového traktu. Hotel je svojím 10-podlažným priečelím orientovaný do Vajnorskej ulice a jeho 5-podlažné krídlo sa tiahne za ním kolmo na Vajnorskú, smerom do vnútra územia.

Navrhovaný súbor troch budov je rozmiestnený do tvaru „L“, čím vytvára zátisie pre typický mestský vnútroblok s verejným priestranstvom, s plochami zelene, s detským ihriskom a s ďalšími prvkami a zariadeniami mestského mobiliáru.

Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vo veľkokapacitnej garáži na dvoch podzemných podlažiach a na vonkajších parkovacích státiach, celkovo v počte 472 stojísk. Návrh si vyžaduje výstavbu obojsmernej verejnej komunikácie, ktorá zabezpečí vjazd do územia a oblúkom

cez severné nárožie „Polyfunkčného komplexu Zátíšie“ spojí Vajnorskú ulicu s plánovanou predĺženou vetvou Tomášikovej ulice. Súčasťou projektu je sieť chodníkov pre peších. Navrhovaný investičný zámer počíta s rezervou pre verejnoprospešnú stavbu predĺženia Tomášikovej ulice so všetkými súčasťami, vrátane cyklochodníkov a prislúchajúcimi inžinierskymi objektami.

Stavba polyfunkčného komplexu je rozdelená na stavebné a inžinierske objekty nasledovne:

- SO 101 – Podzemná garáž**
- SO 102 – Administratívna budova A**
- SO 103 – Administratívna budova B**
- SO 104 – Hotel**
- SO 105 – Sadové úpravy**
- IO 201 – Komunikácie a spevnené plochy**
- IO 202 – Dažďová kanalizácia**
- IO 203 – Splašková kanalizácia**
- IO 204 – Prípojka a areálové rozvody vody**
- IO 205 – Prípojka a areálové rozvody plynu**
- IO 206 – Prípojka a areálové rozvody VN**
- IO 207 – Verejné osvetlenie navrhovanej miestnej komunikácie**
- IO 208 – Vnútroareálové osvetlenie**
- IO 209 – Prípojka a areálové rozvody slaboprúdu**
- IO 210 – Prípojka a areálové rozvody horúcovodu**

Stručný popis hlavných stavebných objektov a dopravného riešenia polyfunkčného komplexu:

SO 101 – Podzemná garáž – je navrhnutá v tvare „L“ s rozmermi max. 126 x 96 m a pod úrovňou terénu zaberá takmer celú plochu záujmového územia; na voľnom priestranstve s premenlivou hrúbkou substrátu (max. 3,000 m) je vytvorený verejný priestor; na dvoch podzemných podlažiach s podlahou na úrovniach – 5,700 m a – 3,100 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000 = + 135,700 m n.m.) sú vyznačené parkovacie státi pre 193 a 216 automobilov;

SO 102 – Administratívna budova A – 17-podlažný objekt nadzemnej časti komplexu s komunikačným jadrom uprostred päťuholníkového pôdorysu s rozmermi max. 30 x 39 m, poskytuje priestory – na 1. NP pre vstupnú halu s tzv. „lobby barom“ a dve samostatné obchodné prevádzky a od 2. NP po 16. NP pre konferenčné miestnosti a rôzne typy kancelárií (samostatné, veľkoplošné, otvorené) a ich príslušenstvo; na 17. NP vyúsťuje schodiskový priestor s možnosťou výstupu na strechu, ktorého atika je vo výške + 63,000 m; najvyšším bodom budovy je hrot štítovej konštrukcie vo výške + 64,313 m.

SO 102 – Administratívna budova B – 8-podlažný stavebný objekt nepravidelného obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi max. 55 x 28 m, by mal slúžiť administratívnym účelom s konferenčnými miestnosťami, s rôznymi typmi kancelárií a s hygienickým zázemím; na 1. NP je navrhnutý jeden samostatný obchodný priestor a vstupná hala pre administratívu s tzv. „lobby barom“; na 8. NP vyúsťuje schodiskový priestor s možnosťou výstupu na strechu, ktorého atika je vo výške + 29,600 m, čo je zároveň výška hornej hrany fasádnej konštrukcie.

SO 102 – Hotel – hotelový objekt obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi max. 96 x 21 m, svojim desaťpodlažným uličným traktom s výhľadom na Vajnorskú ulicu dosahuje výšku atiky a zároveň výšku hornej hrany tieniacej fasádnej konštrukcie + 30,900 m; jeho vnútro-blokové krídlo má päť nadzemných podlaží a výšku atiky na kóte + 16,300 m; na 1. NP je od Vajnorskej ulice situovaný vchod pre hostí so vstupnou halou a reštauráciou a na opačnej strane je umiestnený vjazd a výjazd

z garáže s napojením na navrhovanú obslužnú komunikáciu; priestory na 2. NP sú určené pre fitness, wellness, masáže, saunu a ďalšie relaxačné aktivity s príslušným hygienickým a technologickým zázemím; od tretieho nadzemného podlažia začína samotná hotelová časť s jedno- a dvoj-izbovými ubytovacími bunkami.

IO 201 – Komunikácie a spevnené plochy – investičný zámer si vyžaduje umiestnenie obojsmernej obslužnej komunikácie, ktorá bude pripojená na Vajnorskú ulicu a ďalej vedená pozdĺž hotelového traktu oblúkom až k predĺženej vetve Tomášikovej ulice, ktorá je verejnoprospešnou stavbou; výjazd na Vajnorskú ulicu bude možný opäť iba pravostranným odbočením; ku komunikácii prislúchajú parkovacie státi s kolmými a pozdĺžnymi radením.

Plošné bilancie riešeného územia podľa projektovej dokumentácie:

	popis	Výmera podľa PD [m ²]	intenzita využitia záujmového územia podľa PD	regulatívy intenzity využitia podľa ÚPN
	záujmová plocha	11 041		
zastavaná plocha	Podzemná garáž (nadzemná časť)	270	-	-
	Administratívna budova A	945		
	Administratívna budova B	1 119		
	Hotel	1 700		
	Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)	4 034		
podlažná plocha nadzemných	Administratívna budova A	12 209	-	-
	Administratívna budova B	5 628		
	Hotel	8 620		
	Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)	26 457		
zeleň	rastlý terén	783	-	-
	nad podzemnými konštrukciami – hrúbka substrátu nad 2,0 m	1 494		
	nad podzemnými konštrukciami – hrúbka substrátu nad 1,0 m	363		
	Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)	2 640		
	započítateľná plocha zelene	2 309		
spevnené plochy a komunikácie	komunikácie a parkovacie miesta	1 575	-	-
	chodníky a komunikácie pre cyklistov	2 788		
	plocha nezapočítanej zelene s hrúbkou substrátu pod 1,0 m	482		
	Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)	4 845		
	ostatné spevnené plochy	2 197		

Upozornenie:

Predložená investičná činnosť pod názvom „Polyfunkčný komplex – Zátišie“ (ďalej len „PK-Z“) priamo nadväzuje na verejnoprospešnú stavbu „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“ (ďalej len „VPS“), na ktorú je vydané územné rozhodnutie č. ÚKaSP-2006-07/1645-RMK-655 zo dňa 09.02.2007 (právoplatnosť nadobudlo dňa 21.03.2007). V procese posudzovania súladu PK-Z s ÚPN bolo zistené, že tento nie je zosúladený s umiestnenou VPS.

Na stavebnom úrade MČ Bratislava – Nové Mesto aktuálne prebieha konanie o zmene územného rozhodnutia na VPS, v rámci ktorého bolo listom č. 1458/2021/UKSP/POBA zo dňa 31.05.2021 oznámené doplnenie a úprava pôvodného návrhu. Predmetom konania je okrem iného aj taká úprava projektovej dokumentácie VPS, ktorá zohľadňuje súčasné potreby územia a zároveň vzájomne zosúladuje zmenu VPS s návrhom PK-Z.

Vzhľadom na uvedené a z dôvodu neukončeného konania o zmene územného rozhodnutia na VPS je nevyhnutná vzájomná koordinácia v procese umiestňovania stavby „Polyfunkčný komplex – Zátišie“ a prebiehajúceho konania o zmene územného rozhodnutia „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“. Hlavné mesto SR Bratislava, chrániac záujmy územného plánovania z hľadiska dopravného vybavenia daného územia, podmieňuje rozhodovanie o umiestnení PK-Z právoplatným rozhodnutím o navrhutej zmene územného rozhodnutia VPS.

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

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xx k. ú. Nové Mesto** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje:

Funkčné využitie územia:

Územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie I.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

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

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

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

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód I**.

Kód regul.	IPP max.	Kód funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40 0,34	0,15 0,20

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.

Investičný zámer je z hľadiska využitia funkčnej plochy – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201 v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Navrhovaný komplex je zasadený do rozvojového územia, kde svojou urbanisticko-architektonickou kompozíciou spĺňa územným plánom určenú požiadavku pre centrotvornú zástavbu mestského typu. Taktiež prispieva ku skultivovaniu územia návrhom verejného priestoru pre spoločenský život a mestské aktivity. Intenzita využitia predmetného územia neprekračuje hodnoty regulatívov intenzity využitia pre maximálnu podlažnosť a zastavanosť a napĺňa požiadavku na minimálnu plochu zelene v území. Záujmové územie bezprostredne susedí, nadväzuje a čiastočne sa plošne prelína s návrhom na zmenu verejnosprespešnej dopravnej stavby „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“, čo predpokladá koordináciu počas projektovej prípravy a následne pri výstavbe a z toho dôvodu je to ošetrené v podmienkach tohto záväzného stanoviska.

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

hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

• **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

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

• **z hľadiska koordinácie verejného dopravného riešenia v území:**

- rozhodnutie o umiestnení stavby „Polyfunkčný komplex – Zátišie“ je podmienené ukončením konania a právoplatným rozhodnutím o zmene územného rozhodnutia na verejnoprospešnú stavbu „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“;

• **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- pred kolaudáciou stavby „Polyfunkčný komplex Zátišie“ musia byť vybudované a odovzdané do vlastníctva hl. mesta (za vopred dohodnutých podmienok) nižšie uvedené stavebné objekty stavby „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“:
 - 101-01A Tomášikova ulica km 0,218 – 1,020 pravý pás (1. časť)
 - 102-01 Úprava križovatky Vajnorská – Tomášikova (1. časť)
 - 691-0A Rekonštrukcia cestnej svetelnej signalizácie križovatky Vajnorská – Tomášikova (1. časť)
- požadujeme navrhovanú obslužnú komunikáciu kategórie MO 6,5/30 navrhnuť ako komunikáciu funkčnej triedy C3 a pred kolaudáciou odovzdať do vlastníctva hl. mesta za vopred dohodnutých podmienok; následne bude predmetná komunikácia zaradená do siete miestnych komunikácií hl. mesta;
- kolmé a pozdĺžne stojiská, ktoré sú súčasťou dopravného priestoru predmetnej komunikácie, je možné započítať do nárokov statickej dopravy výlučne ako krátkodobé stojiská prislúchajúce občianskej vybavenosti;
- z hľadiska záujmov referátu cyklo dopravy a riešenia cyklistickej dopravy požadujeme:
 - pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať moderné kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry – typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla; v podzemných garážach taktiež žiadame vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov.

Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014;
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy, ktoré sú naďalej aktuálne;

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: celková situácia, 8 x pôdorys, 2 x rez, 3 x rezo-pohľad, 2 x pohľad

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto
Magistrát – ODI
Magistrát – OUIC