

**V.D. LAKE, a. s.**
Antolská 6
851 07 BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 56734/19-462451 Ing. Barutová 27.8.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	V.D. LAKE, a. s., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt - Tematínska
žiadosť zo dňa:	15.10.2019, doručená dňa 17.10.2019, doplnená dňa 2.7.2020 a 27.7.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Kubečková
dátum spracovania dokumentácie:	08/2019, upravená 07/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie polyfunkčnej stavby s dvoma samostatnými objektami a troma prevádzkovými celkami. Má jedno podzemné parkovacie podlažie, štyri nadzemné a jedno ustúpené piate podlažie. V objektoch sa nachádza 55 bytov a občianska vybavenosť – reštaurácia, kancelárske priestory, telocvičňa v prízemnom trakte pozdĺž bulváru. V parteri polyfunkčných objektov sa nachádza správa parku, materská škôlka pre 36 detí, dva kancelárske priestory, tri zubné ambulancie, zubný technik. Na ustúpenom podlaží severovýchodného objektu je celoročný wellness klub s vnútorným bazénom, saunami a vírivými vaňami. Súčasťou polyfunkčnej stavby sú aj verejné funkcie vo väzbe na vodnú plochu Veľký Draždiak - bulvár pre peších, promenáda, umelý potok, dažďová záhrada, komunitná záhrada, pláž so zázemím, mólo, oddychová lúka s ohniskom, vnútroblokový park, tri detské ihriská, amfiteáter pre drobné podujatia a stanovisko bike sharing.

Stavba je dopravne pripojená na jestvujúce komunikácie v území - Tematínska ulica popri Chorvátskom ramene s následným pripojením cez premostenie Chorvátskeho ramena na Jantárovú cestu a účelová prístupová komunikácia susedného hotela s následným pripojením na Antolskú ulicu.

Statická doprava (130 parkovacích miest) je riešená v spoločnej integrovanej hromadnej garáži (1 vjazd zo smeru od Jantárovej cesty a 1 vjazd zo smeru od Antolskej ulice), 18 verejných parkovacích miest je umiestnených ako kolmé parkovanie pri jestvujúcej komunikácii - úseku Tematínskej ulice, vedenej ku vodnej ploche Veľkého Draždiaka.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Mária Kubečková, 08/2019, úprava 07/2020):

Širšie vzťahy:

Celá funkčná plocha 201:	29 800 m ²
Celá funkčná plocha 401:	33 029 m ²
Celá funkčná plocha 901:	184 852 m ²
Riešená časť funkčného bloku 201:	13 260 m ²
Riešená časť funkčného bloku 401:	4 091 m ²
Riešená časť funkčného bloku 901:	4 729 m ²

Územie funkčnej plochy 201 (vrátane návrhu, 29 800 m²)

Celková zastavaná plocha:	7 218 m ²
Celková podlažná plocha:	20 727 m ²
Celková plocha zelene započítateľná:	14 624 m ²

Bilancie v riešenej časti funkčného bloku 201

Riešené územie:	13 260 m ²
Zastavaná plocha:	2 772 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	8 426 m ²
Podlažná plocha bývania:	6 211 m ²
Podlažná plocha OV:	2 215 m ²
Plocha zelene započítateľná:	7 169 m ²
Spevnené plochy:	2 472 m ²
Počet nebytových priestorov:	11
Počet bytov:	55
Počet parkovacích miest:	130

Bilancie v riešenej časti funkčného bloku 401

Riešené územie:	4 091 m ²
Zastavaná plocha:	280 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	280 m ²
Plocha zelene započítateľná:	1 258 m ²
Spevnené plochy:	2 407 m ²

Bilancie na pozemku investora (SO 01 – SO 10)

Riešené územie:	12 861 m ²
z toho vo funkcii 201:	11 411 m ²
vo funkcii 401:	1 450 m ²

Bilancie vo funkčnom bloku 201

Riešené územie:	11 411 m ²
Zastavaná plocha:	2 772 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	8 426 m ²
Podlažná plocha bývania:	6 211 m ²
Podlažná plocha OV:	2 215 m ²
Spevnené plochy:	1 797 m ²
Plocha zelene započítateľná:	5 995 m ²

Bilancie vo funkčnom bloku 401

Riešené územie:	1 450 m ²
Zastavaná plocha:	66 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	66 m ²

Bilancie SO 11 – pláž (funkčná plocha 201, 401 a 901)

Riešené územie:	1 849 m ² (201)
z toho spevnené plochy:	675 m ²
Riešené územie:	2 641 m ² (401)
Riešené územie:	4 729 m ² (901)
Plocha mól nad vodnou hladinou:	cca 200 m ²

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

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

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. 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
- **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**, t. j. územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene
- **vodné plochy a toky** číslo funkcie **901**, t. j. územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**, t. j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií

alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

V stabilizovaných územiach funkčných plôch športu, telovýchovy a voľného času sa navrhuje intenzifikácia jestvujúcich telovýchovných zariadení a areálov organizovanej a neorganizovanej telovýchovy a ich dobudovanie. Návrh riešenia športových zariadení v MČ Petržalka vychádza z prírodného potenciálu územia a navrhuje postupne dobudovať jestvujúce zariadenia a areály:

- lokalita Veľký Draždiak - športovo-rekreačný areál s prírodným kúpaliskom, tenisový areál TJ Právnik na severozápadnej hrane jazera - v južnej časti pozemku dobudovať o tenisovú tréningovú halu, viacúčelovú športovú halu za účelom vybudovania špičkového zariadenia tohto druhu v rámci medzinárodných kritérií s celomestským významom.

Územný generel športu a rekreácie pre dotknuté územie v rámci širších vzťahov:

- potvrdzuje jestvujúce zariadenia v území
- navrhuje riešenie oddychových zón:
 - dobudovanie areálu prírodného kúpaliska Veľký Draždiak
 - vybudovanie promenádneho chodníka okolo vodnej plochy
 - dobudovanie služieb pre návštevníkov
 - územie Veľkého a Malého Draždiaka požaduje riešiť v zmysle spracovaných zonálnych riešení ÚŠ zóny Malý Draždiak a prerokovaného riešenia ÚŠ mestský lesopark Draždiak

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie na riešenom území (funkčná plocha 201, s výmerou 13 260 m²)

Spevnené plochy:	2 472 m ²	
Zastavané plochy:	2 772 m ²	IZP = 0,209
Podlažné plochy:	8 426 m ²	IPP = 0,635
Plocha zelene započítateľná:	7 169 m ²	KZ = 0,541

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie (na riešenej časti funkčnej plochy 201 vo vlastníctve investora s navrhovanou výstavbou s výmerou 11 411 m²):

Spevnené plochy:	1 797 m ²	
Zastavané plochy:	2 772 m ²	IZP = 0,243
Podlažné plochy:	8 426 m ²	IPP = 0,738
Plocha zelene započítateľná:	5 995 m ²	KZ = 0,525

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie (na časti funkčnej plochy 201 s jestvujúcou výstavbou s výmerou 16 540 m²)

Spevnené plochy:	4 648 m ²	
Zastavané plochy:	4 446 m ²	IZP = 0,269
Podlažné plochy:	12 301 m ²	IPP = 0,744
Plocha zelene započítateľná:	7 446 m ²	KZ = 0,450

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie – súčasný stav (na funkčnej ploche 201 s výmerou 29 800 m²)

Zastavané plochy:	4 446 m ²	IZP = 0,149
Podlažné plochy:	12 301 m ²	IPP = 0,413

Plocha zelene: 18 368 m² KZ = 0,616

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie – návrh (na funkčnej ploche 201 s výmerou 29 800 m²):

Zastavané plochy:	7 218 m ²	IZP = 0,242	+ 9,3 %
Podlažné plochy:	20 727 m ²	IPP = 0,696	+ 28,3 %
Plocha zelene započítateľná:	14 624 m ²	KZ = 0,491	- 12,5 %

Pomer plôch bývania a občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche 201:

Bývanie = 29,9 %	6 211 m ²
OV = 70,1 %	14 516 m ²

Predložená dokumentácia deklaruje, že pomer funkcií vo funkčnom bloku je v súlade so stanovenými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých jestvujúcou zástavbou v rámci dotknutého stabilizovaného funkčného bloku (201).

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že 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:	Polyfunkčný objekt - Tematínska
na parc. číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Tematínska ulica

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

- stabilizované územie lokality Draždiak by malo slúžiť ako športovo rekreačné zázemie pre spádové územie Petržalky, ale aj ako bod celomestskej rekreácie. Navrhované riešenie prináša do predmetného územia vloženie novej funkcie - bývania, ktorá nebola v spracovaných koncepciách uvažovaná. Vzhľadom na to odporúčame v riešenom území vo väčšej miere umiestniť funkcie, ktoré výraznejšie dotvoria rekreačný charakter prostredia Draždiaku (zariadenia športu a súvisiace prevádzky)
- vzhľadom na to, že umiestnenie zariadenia školstva (materská škôlka) nemá z hľadiska dochádzkových vzdialeností a kapacít v tomto území opodstatnenie, odporúčame predmetné priestory využiť pre funkcie športu, resp. občiansku vybavenosť, viazanú na funkciu športu a rekreácie
- posudzovaný projekt deklaruje snahu investora a projektantov o adekvátne riešenie verejných priestorov a napojenie na pešie trasy pozdĺž vodnej plochy. Žiadame, aby vzhľadom na rekreačný a oddychový charakter lokality bol do priestorov, priľahlých k navrhovanej obytnej zástavbe trvalo zabezpečený neobmedzený verejný prístup
- do ďalšieho stupňa v súvislosti s prístupom k jazeru vytvorením dominantného pešieho koridoru cez pozemok p. č. 2843/101 žiadame prehodnotiť polohu vjazdu do podzemných garáží, umiestnenie trafostanice a kontajnerových nádob na komunálny odpad na východnej strane riešeného územia; v tejto súvislosti žiadame o zachovanie priestorovej rezervy pre vytvorenie predpolia novej lávky cez Chorvátske rameno – realizácia v gescii HM SR

Bratislavy tak, aby bolo možné vytvoriť na pozemkoch IZ plnohodnotný verejný priestor ako nástup do územia jazera Draždiak

- popri peších komunikáciách z Tematínskej k jazeru žiadame realizovať obojstranné stromové aleje
- úpravu prístupu v koridore priečného prepojenia v osi objektu D z Tematínskej ulice žiadame riešiť ako bezbariérovú, podobne aj v hlavných ťahoch na severnej ako aj na južnej strane riešeného územia
- z hľadiska dopravného riešenia s umiestnením stavby za predpokladu dodržania navrhovaných funkcií a kapacít **súhlasíme s podmienkou**, že možnosť verejnej dopravnej obsluhy polyfunkčnej stavby cez jestvujúcu účelovú komunikáciu (parkovacie plochy) susedného objektu „hotel Pressburg“ (bývalý hotel Bonbón) t. j. vjazdom od Antolskej ul. cez zabezpečovaciu elektronickú závoru bude preukázaná trvalým (časovo neobmedzeným) súhlasom vlastníka tejto účelovej komunikácie (resp. iným trvalým vzťahom medzi vlastními susedných stavieb)
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

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

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

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

- **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:**
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch a z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame tieto realizovať ako vegetačné (zelené) fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky, projekt sadových úprav riešiť vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

ODPORÚČANIE:

- **Zámer odporúčame v súčinnosti s Mestskou časťou Bratislava – Petržalka predstaviť a prerokovať s obyvateľmi formou verejnej prezentácie.**

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

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

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OÚP, OUIC – archív