



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ENGICON, s.r.o.
Slatinská 24
821 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **16.03. 2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 37968/2022-
22633**
MAGS OUIK 48233/21

Vybavuje / Linka
Ing. Erika Zsírosová
+421 2 5935 6230

V Bratislave
01.02.2022

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RV Development 1, s.r.o., Krížna 47, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„VAJNORSKÁ – polyfunkčný komplex“
žiadosť zo dňa:	16.03.2021 doplnená: 29.04.2021, 12.11.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Stanislav Spáčil, 0122*AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2021, doplnenie: 04/2021, 11/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného komplexu, pozostávajúceho z troch blokov, rozmiestnených do tvaru „U“ s 12-timi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím, ktoré stavebno-technicky a prevádzkovo prepája nadzemnú časť. Svojím priečelím – uličným trojpodlažným traktom „C“ je stavba otočená na Vajnorskú ulicu a smerom na severozápad sú kolmo napojené trakty „A“ a „B“.

Stavba patrí medzi nebytové budovy, je navrhnutá pre kombináciu funkcií občianskej vybavenosti a bývania nasledovne:

Pavilón „A“ – má 12 NP a plochú viacúrovňovú strechu s atikou 12. NP vo výške + 37,500 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000 = + 134,500 m n.m.); rozdelený je na dva prevádzkové celky: predškolské zariadenie pre 90 detí na 1. a 2. NP a kancelárske priestory pre 256 zamestnancov od 3. NP po 12. NP.

Pavilón „B“ – má 12 NP s plochou viacúrovňovou strechou s atikou 12. NP vo výške + 37,500 m; rozdelený je na tri prevádzkové celky: lekáreň a kaviareň s príslušenstvom na 1. NP a od 2. NP po 12. NP je umiestnených 128 bytov (každý s jednou obytnou miestnosťou).

Pavilón „C“ – má 3 NP, dvojúrovňovú plochú strechu s atikou vo výške + 12,800 m; na 1. a 2. NP (ktoré majú vyššiu konštrukčnú výšku ako bloky A a B) sú navrhnuté obchodné priestory a na 3. NP sú umiestnené kancelárie (slúžiace prevádzke obchodu) a technické príslušenstvo.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



Vo vnútrobloku nad garážou sa o rozlohe 1543,3 m² bude rozprestierať zelená plocha (s premenlivou hrúbkou substrátu), ktorá je okrem iného určená aj pre deti z predškolského zariadenia (s prístupom cez mostík na úrovni 1. NP).

Podzemné podlažie poskytne parkovacie státa pre 232 automobilov a priestory pre pivnice, sklady a technické príslušenstvo. Vjazd do garáže je situovaný zo severozápadnej strany. Príjazd je zabezpečený cez areálovú komunikáciu, ktorou sú sprístupnené aj vonkajšie parkovacie státa v počte 104. Navrhovaná stavba je dopravne napojená na Vajnorskú ulicu. Dobudovaný bude vyrad'ovací a zorad'ovací pruh, chodník pre peších s priechodmi pre chodcov a cyklotrasa s odstavnými plochami pre bicykle a priechodmi pre cyklistov.

Stavebné a inžinierske objekty:

SO1	Hlavný objekt	SO13	Vonkajší plynovod
SO2	Dopravná infraštruktúra	SO14	Zemná káblová prípojka NN
SO3	Trafostanica	SO15	Zemná káblová prípojka VN
SO4	Vonkajšie sadové a terénne úpravy	SO16	Vonkajšie osvetlenie
SO5	Drobné objekty	SO17	Prekládka verejného osvetlenia
SO10	Vonkajšia kanalizácia splašková	SO18	Vonkajší rozvod slaboprúdu
SO11	Dažďová kanalizácia	SO19	Preložka jestvujúceho vodovodu
SO12	Vonkajší vodovod a prípojka vody	SO20	Doplňky VTL plynovodu

Prevádzkové súbory:

PS1	Kotolňa a výmenníkové stanice
PS2	Výťahy
PS3	Náhradný zdroj elektrickej energie – dieselový agregát

Plošné bilancie a kapacitné údaje, uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	12 248,00 m²
- zastavaná plocha:	3 048,62 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	19 097,64 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	6 709,74 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	12 387,90 m²
- zeleň na teréne:	2 521,50 m²
- spevnené plochy:	5 246,50 m²
- počet bytov:	128
- počet podlaží PP/NP:	12/1
- počet parkovacích miest:	337

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. **17063/9, 17063/20, 17063/24, 17063/31 a 17063/32 k. ú. Nové Mesto** stanovuje funkčné využitie územia:

Územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, rozvojové územie, kód J.:

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:

Pozemky 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 pre vnútorné mesto: **kód regulácie J**.

Kód regul.	IPP max.	Kód funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Investičný zámer je z hľadiska využitia funkčnej plochy – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201 v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Navrhované typy občianskej vybavenosti (administratíva, obchod, stravovacie služby a školstvo) patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Bytová funkcia, ktorá je prípustná v obmedzenom rozsahu bude v danej funkčnej ploche zastúpená 29,78 %, čo je rovnako v súlade s ÚPN, keďže sa neprekročí 30 % - stanovená horná hranica pre bývanie. Predložený návrh svojou pôdorysnou stopou vhodne dopĺňa blokovú zástavbu okolitej štruktúry, dodržiava historicky založenú uličnú čiaru a otvára možnosti pre hmotovo-priestorovú kompozíciu. Vzhľadom na to, že ide o rozvojové územie, bude v danej funkčnej ploche postupne dochádzať k transformácii bývalých brownfieldov na mestskú štruktúru. Zamýšľaný investičný zámer by preto mal svojím celkovým zameraním a architektonicko-urbanistickým stvárnením zvyšovať spoločenský význam územia a atraktivitu prostredia.

Poznámka: V predloženej projektovej dokumentácii sú navrhnuté aj také byty, ktoré nedosahujú minimálnu výmeru 20 m² pre byty s jednou obytnou miestnosťou (v zmysle STN 73 4301 Bytové budovy).



- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov posudzovanej stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
-výmera záujmového územia:	12 248,00 m ²		
- zastavaná plocha:	2 962,80 m²	IZP = 0,242	IZP_{max.} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	18 959,90 m²	IPP = 1,548	IPP_{max.} = 2,70
- započítateľná zeleň:	2 521,74 m²	KZ = 0,206	KZ_{min.} = 0,20

Intenzita využitia riešeného územia neprekračuje maximálne prípustné hodnoty regulatívov intenzity využitia pre podlažnosť a zastavanosť a napĺňa požiadavku na minimálnu plochu zelene (hoci koeficient zelene je tesne nad hranicou minimálnej hodnoty, ktorú určuje ÚPN).

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

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Vajnorská – polyfunkčný komplex“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	17063/9, 17063/20, 17063/24, 17063/31 a 17063/32,
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

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

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:



- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame upraviť šírku chodníka na minimálne 2,5 m, a to bez zásahu do aktuálne navrhovanej výmery zelene (keďže koeficient zelene len tesne prevyšuje jeho minimálnu hodnotu podľa ÚPN);
- žiadame obmedziť dopravnú obsluhu vo vnútrobloku a situovať dopravné zásobovanie navrhovaných prevádzok tak, aby nekolidovalo s pešími komunikáciami a verejným priestorom vnútrobloku;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v priestore križovania vjazdu do garáže s chodníkom a cyklochodníkom žiadame zachovať niveletu chodníka a cyklochodníka (tzn. bez zmeny nivelety).
- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do blokov, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame zapracovať navigačné prvky pre cyklistov až k stojanom pre bicykle;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame upraviť hydrotechnické výpočty množstva dažďových vôd pre dimenzovanie vsakovacích objektov a odlučovača ropných látok, ktoré sú v predloženej projektovej dokumentácii poddimenzované (nutné je použiť: min. 5-ročnú návrhovú zrážku trvajúcu minimálne 15 minút a $k=1$);
- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

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;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;



- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - 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 alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav; žiadame zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

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

UPOZORNENIE:

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

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

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



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

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.

Príloha: zákres do katastrálnej mapy, situácia, 3 x pôdorys (1. PP, 1. NP a 4. NP),
1 x rez, 3 x pohľad (S, J, Z)

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát: ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor