



Immocap Invest III, a.s.  
Plynárenská 7/C  
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS POD      Ing. arch. Labanc / 213      26. 11. 2020  
59310/20-472619

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Immocap Invest III, a.s., Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava</b>
stavba:	<b>Novostavba administratívnej budovy THE MILL</b>
žiadosť zo dňa:	18. 09. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DKLN, s.r.o., Hlavná 234, 900 23 Viničné</b> Zodpovedný projektant: <b>Ing. arch. Ladislav Nagy</b> (číslo autorizačného osvedčenia SKA: 1594 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06. 2020; doplnenie/aktualizácia: 09. 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu administratívnej budovy, ktorá má 4 podzemné podlažia, 16 nadzemných podlaží a technické ustúpené podlažie. Stavba je situovaná v južnej časti riešeného územia, v severnej časti sú riešené len sadové úpravy a spevnené plochy. Nadzemnú časť tvorí previazanie dvoch kvádrových hmôt, nižšia má 12 n.p. a atiku vo výške cca 49 m nad okolitým upraveným terénom, vyššia má 16 n.p. a atiku vysokú približne ako konštrukčná výška dvoch štandardných podlaží predmetnej stavby. Najvyšší bod stavby – atika vyššej časti je navrhnutá vo výške cca 69 m nad okolitým upraveným terénom.

V suteréne je riešená hromadná garáž a technické priestory. Na 1. n.p. sú navrhnuté vstupné priestory, 3 univerzálne priestory pre občiansku vybavenosť, kaviareň, šatne pre cyklistov a technické priestory. Od 2. n.p. až po 16. n.p. vrátane sú riešené prenajímateľné administratívne priestory so zázemím. Ustúpené podlažie obsahuje technické priestory. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

V severnej časti riešeného územia sú navrhované plochy zelene a spevnené plochy, na ktorých sú riešené: fit zóna pre zamestnancov posudzovanej administratívnej budovy, priestor pre mobilnú zeleň, 3 stojany pre bicykle a zóna pre rýchle občerstvenie.

Dopravné pripojenie stavby na nadradenú komunikačnú sieť mesta je riešené prostredníctvom komunikácie Mlynské nivy. Vjazd/výjazd do/z podzemnej hromadnej garáže nachádzajúci sa pri západnej fasáde navrhovanej stavby je pripojený v stykovej neriadenej križovatke na ul. Mlynské nivy. V súčasnosti je v mieste pripojenia neriadená styková križovatka Mlynské nivy – areálové parkovisko. Na pozemku stavebníka sú riešené chodníky s min. šírkou chodníkov 2,5 m. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 405 parkovacími miestami v podzemnej garáži. Celková plocha riešeného pozemku je 7645 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 2130 m<sup>2</sup>, plocha započítateľnej zelene je 1290 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 27401 m<sup>2</sup>.

**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 01, 02, 03, 05 a 06:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.**

**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 prístupné 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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posudzovaná stavba ako zariadenie administratívy je zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Svojím hmotovo-priestorovým riešením **akceptuje a rozvíja charakteristický obraz a proporcie územia dotknutej funkčnej plochy**. Exploatacia riešeného územia je akceptovateľná vzhľadom na významnú polohu v štruktúre zástavby dotknutého stabilizovaného územia a v kontexte postupného vytvárania mestského bulváru z ulice Mlynské nivy.

Súčasťou posudzovanej dokumentácie je dopravno-kapacitné posúdenie plánovanej stavby, ktoré bolo aktualizované na požadovanú zmenu organizácie dopravy na komunikácii Mlynské nivy v riešenom území bez stavebných úprav pre rok 2023. Pri dopravno-kapacitnom posúdení križovatiek pre rok 2033 nebola zohľadnená navrhnutá výhľadová zmena riešenia ulice Mlynské nivy s vedením električky a zmena tvaru križovatiek. Vzhľadom na nedoriešenú koncepciu verejného dopravného vybavenia tejto ulice, akceptujeme posúdenie križovatiek v súčasnom tvare s navrhnutou zmenou organizácie dopravy a s predpokladaným výhľadovým zaťažením komunikácií.

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:	<b>Novostavba administratívnej budovy THE MILL</b>
na parcele číslo:	<b>xx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>ulica Mlynské nivy – Plynárenská ulica</b>

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Kolaudáciu predmetnej stavby podmieňujeme zrealizovaním navrhovaných plôch zelene a spevnených plôch riešených v severnej časti riešeného územia (fit zóna pre zamestnancov posudzovanej administratívnej budovy, priestor pre mobilnú zeleň, 3 stojany pre bicykle a zóna pre rýchle občerstvenie) v plnom rozsahu.
- V technickej správe v kapitole *IO 500 rekonštrukcia prípojky kanalizácie, IO 520 rekonštrukcia existujúcej kanalizácie a šácht na ul. Mlynské nivy* je uvádzané, že časť dažďových vôd bude odvádzaná do kanalizácie („znížené o zachytené dažďové vody pre účely polievania“). Odvádzanie dažďových vôd do kanalizácie považujeme za neprípustné – so zrážkovou vodou je nevyhnutné sa vysporiadať v riešenom území (na pozemku žiadateľa) – vid'. Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy.
- ***Výhľadové dopravné riešenie zakreslené vo výkrese D.03A SITUÁCIA DOPRAVNÉHO RIEŠENIA – VÝHLAD nie je predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti. Výhľadové riešenie usporiadania jazdných pruhov priľahlých komunikácií, križovatiek a peších trás pri spracovaní nasledujúcich stupňoch dokumentácie požadujeme konzultovať s príslušnými odbornými zložkami Hlavného mesta SR Bratislavy.***

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- V súčasnosti územie nie je priamo obslužené mestskou hromadnou dopravou. Najbližšia mestská hromadná doprava s dostupnosťou do 350 m je prevádzkovaná na Prievozskej – zastávka „Miletičova“ (A-bus, T-bus ) a Prístavná (A-bus). Cez Bajkalskú a Prievozskú je prevádzkovaná aj prímestská a medzimestská autobusová doprava SAD a Slovak Lines. V zmysle Územného generelu dopravy hl. m. SR Bratislavy, 2015 je v priestore ulice Mlynské nivy ***výhľadovo uvažované s vedením trasy električky. Žiadame preukázať rezervu tejto trasy aj v ďalšom výhľadovom dopravnom riešení v rámci nasledujúcich stupňov projektovej dokumentácie predmetnej stavby.***
- V zmysle Územného generelu dopravy hl. m. SR Bratislavy, 2015, je v priestore ulice Mlynské nivy vedená ***cyklistická trasa (radiála R17 Prievozská). Žiadame preukázať rezervu tejto trasy aj v ďalšom výhľadovom dopravnom riešení v rámci nasledujúcich stupňov projektovej dokumentácie predmetnej stavby.*** Návrh cyklistickej radiály po Mlynských nivách minimálne v rozsahu riešeného územia, žiadame konzultovať aj s cyklokoordinátorom hlavného mesta.
- Vjazdy nesmú prerušovať niveletu chodníka – riešenie cez skosené obrubníky.
- Umiestnenie stojísk vybavených nabíjacími stanicami je nutné upresniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.
- **Dopravno-kapacitné posúdenie** berieme na vedomie. Z jeho výsledkov vyplýva, že pri predpokladanom dopravnom zaťažení križovatky Plynárenská – Prístavná (CDS) bude potrebné realizovať jej rozšírenie o druhý ľavý odbočovací pruh z Plynárenskej do Prístavnej v maximálnej možnej dĺžke a na vstupe do križovatky v smere do centra mesta realizovať rozšírenie Prístavnej o samostatný pravý odbočovací pruh do Plynárenskej, vrátane úpravy riadenia cestnej dopravnej signalizácie. Ďalším dopravným opatrením je zmena organizácie dopravy na ul. Mlynské nivy v úseku medzi jednosmernými komunikáciami t.č. z obojsmernej komunikácie na jednosmernú komunikáciu.
- **Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia umiestnenie plánovanej stavby „Novostavba administratívnej budovy THE MILL, Bratislava, Plynárenská ul.“**

**podmieňujeme realizáciou opatrení na nadradenej komunikačnej sieti**, t.j. zmena organizácie dopravy na komunikácii Mlynské nivy v riešenom území a rozšírenie svetelne riadenej križovatky Plynárska – Prístavná vrátane úpravy riadenia cestnej dopravnej signalizácie. **Dopravný regulatív** stanovený na max. 187járd/šp.hodine/1ha developovaného územia je rešpektovaný pri výmere pozemkov **7645 m<sup>2</sup>**.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
- 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

#### **z hľadiska budúcich majetko - 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

#### **ODPORÚČANIE:**

##### **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 Hlavného mesta 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 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;
  - 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.

#### **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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. C.02 (Architektonická situácia), D.03 (Situácia dopravného riešenia), E.17 (Rez priečny AA), E.19 (Pohľad južný)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI