



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Zátišie 1 s.r.o.**  
Vajnorská 100/B  
831 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa **07.07.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 56380/2022-  
525296**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Renáta Petrová  
+421 2 5935 6491**

V Bratislave  
**25.11.2022**

**VEC: Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS POD 41107/21-369587, MAGS POD 62286/20 zo dňa 15.06.2021**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) ako podklad k územnému konaniu na stavbu: „**Vajnorská - Polyfunkčný komplex Zátišie**“, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 12781/6,7, 12781/261-263, 12781/265-271, 12780/1,176 a 21968/116, k.ú. Nové Mesto, vydalo záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS POD 41107/21-369587, MAGS POD 62286/20 zo dňa 15.06.2021 (ďalej len „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare). Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bol projekt s dátumom spracovania 09.2019, doplnený v 02.2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Čechvala, autorizovaný architekt 1390\*AA.

Na stavbu: „Polyfunkčný komplex Zátišie“, na Vajnorskej ul., na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 12780/1, 12780/176, 12781/6, 12781/7, 12781/261-263, 12781/265-271, 15115/1, 15115/96, 15115/117 a na pozemkoch reg. „E“ KN parc. č. 21968/1, 15115/3, k.ú. Nové Mesto vydala mestská časť Bratislava – Nové Mesto, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“ v príslušnom gramatickom tvare), územné rozhodnutie o umiestnení stavby, pod č. 3631/2021/ÚKSP/STE A-39 zo dňa 17.12.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.02.2022 (ďalej len „územné rozhodnutie“ v príslušnom gramatickom tvare).

Dňa 07.07.2022 bola podaná žiadosť o zmenu predmetného záväzného stanoviska. Priložená projektová dokumentácia bola vypracovaná Ing. arch. Pavlom Čechvalom, autorizovaným architektom, č. reg. 1390AA s dátumom spracovania 09/2019 – revízia 02 z 01.2022 a z 11.2022; pri „Pôdorysoch 2.PP-1.NP“ s dátumom spracovania 09/2019 – revízia 01 z 01/2022.

**Zmena projektovej dokumentácie** sa týka zmeny stavebníka, zmeny názvu stavby; zmeny pri stavebných objektoch v záväznom stanovisku označených ako: SO 101 – Podzemná garáž, SO 102 – Administratívna budova A a IO 201 – komunikácie a spevnené plochy.

**V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, a týmto mení a dopĺňa vydané záväzné stanovisko č. MAGS POD 41107/21-369587, MAGS POD 62286/20 zo dňa 15.06.2021.**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

**tabuľka základných identifikačných údajov o stavbe uvedená na str. 1 v záväznom stanovisku v znení:**

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

**sa dopĺňa, resp. mení nasledovne:**

investor:	<b>Zátišie 1 s.r.o., Pekárska 11, 917 01 Trnava</b>
investičný zámer:	<b>„POLYFUNKČNÝ KOMPLEX ZÁTIŠIE“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.07.2022, doplnená 09.09.2022 a 23.11.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena územného rozhodnutia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Čechvala, autorizovaný architekt 1390AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2019 – revízia 02 z 01.2022 09/2019 – revízia 02 z 11.2022 (Pôdorys 17.NP a časť textovej časti PD) 09/2019 – revízia 01 z 01.2022 (Pôdorys 2PP- 1NP)</b>

**časť popisu projektového riešenia uvedená v záväznom stanovisku na str. 1 v znení:**

„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“.

**sa mení, resp. dopĺňa nasledovne:**

„Súbor troch nadzemných objektov má poskytovať priestory bývaní, 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 polyfunkčná budova s nápadným fasádnym riešením, ktoré tvorí výrazná diagonálna sieť na pozadí jemnejšieho rastra priznaných vodorovných konštrukcií“.

**časť popisu projektového riešenia uvedená v záväznom stanovisku na str. 1 v znení:**

„Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vo veľkokapacitnej garáži na dvoch podzemných podlažiach a na vonkajších parkovacích státiach, celkovo v počte 472 stojísk“.

**sa mení nasledovne:**

„Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vo veľkokapacitnej garáži na dvoch podzemných podlažiach a na vonkajších parkovacích státiach, celkovo v počte 440 stojísk“.

**v zozname stavebných a inžinierskych objektov v záväznom stanovisku na str. 2 sa stavebný objekt „SO 102 – Administratívna budova A“**

sa **mení** na:

stavebný objekt „SO 102 – Polyfunkčný dom A“

*text na str. 2 v znení:*

„**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“.

*sa **mení** a **dopĺňa** nasledovne:*

„**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 405 automobilov. V garáži na 1.PP sa navrhujú 3 priestory pre parkovanie bicyklov;

**SO 102 - Polyfunkčný dom A** – budova so 17NP s komunikačným jadrom uprostred päťuholníkového pôdorysu s rozmermi max. 28,4 x 38 m s navrhovanou zmiešanou funkciou bývania a občianskej vybavenosti. V polyfunkčnom dome sa na 1.NP navrhujú 2 samostatné vstupné haly pre funkciu bývanie/administratíva, kancelárie a 3 obchodné priestory z toho 2 s mezanínom na 2.NP s výstupom na balkón orientovaným do námestia; na 3.NP – 7.NP a na 17.NP sa navrhujú administratívne priestory s príslušenstvom, od 8.NP – 16.NP sa navrhuje 99 bytov s exteriérovými pobytovými priestormi riešenými formou loggií. Súčasťou objektu sú aj spoločné priestory, komunikačné priestory a technické zázemie. Centrálné umiestnené vertikálne komunikačné jadro obsahuje dve schodiská v nožnicovom usporiadaní a tri výťahy, obsluhujúce všetky nadzemné aj podzemné podlažia. Prestrešenie polyfunkčného objektu sa navrhuje plochou strechou s vegetačnou úpravou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 57,900 m n.m. Bpv a s hornou hranou rámovej konštrukcie na maximálnej výškovej úrovni + 60,000 m n.m. Bpv.“

*text na str. 3 v znení:*

„**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“.

*sa **mení** a **dopĺňa** nasledovne:*

„**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; ruší sa možnosť výjazdu pre vozidlá do Vajnorskej ulice, výjazd

bude možný pre vozidlá iba do predĺženia Tomášikovej ulice. Ku komunikácii prislúchajú parkovacie státi s kolmým a pozdĺžnym radením. Komunikácia od Vajnorskej ulice po koniec drop-off zóny Hotela C bude jednosmerná, zvyšná časť bude obojsmerná, v mieste redukcie komunikácie z obojsmernej na jednosmernú sa navrhuje otočisko vozidiel. Na teréne sa navrhuje nárast parkovacích miest (ďalej len „p.m.“) na 35 s kolmým, pozdĺžnym a šikmým radením. Cieľom je racionalizácia priestoru medzi Hotelom C a železničnou traťou, vytvorenie možnosti pre výsadbu stromov medzi parkovacími státiami, zvýšenie podielu zelene, a tým skvalitnenie tohto priestoru.“

**tabuľka „Plošné bilancie riešeného územia podľa projektovej dokumentácie“ uvedená na str. 3 v záväznom stanovisku v znení:**

	popis	Výmera podľa PD [m <sup>2</sup> ]	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		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>4 034</b>		
podlažná plocha nadzemných	Administratívna budova A	12 209	-	-
	Administratívna budova B	5 628		
	Hotel	8 620		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>26 457</b>		
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		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>2 640</b>		
	<b>započítateľná plocha zelene</b>	<b>2 309</b>		
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		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>4 845</b>		
	ostatné spevnené plochy	2 197		

sa mení a dopĺňa nasledovne:

	popis	Výmera podľa PD [m <sup>2</sup> ]	intenzita využitia záujmového územia podľa PD	regulatívy intenzity využitia podľa ÚPN
	záujmová plocha	11 500		
zastavaná plocha	Podzemná garáž (nadzemná časť)	270	-	-
	Polyfunkčný bytový dom A	877		
	Administratívna budova B	1 119		
	Hotel	1 700		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>3966</b>		
podlažná plocha nadzemných podlaží	Polyfunkčný dom A	13 275	-	-
	Administratívna budova B	5 628		
	Hotel	8 620		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>27523</b>		
zeleň	rastlý terén	1 246	-	-
	nad podzemnými konštrukciami – hrúbka substrátu nad 2,0 m	1 523		
	nad podzemnými konštrukciami – hrúbka substrátu nad 1,0 m	363		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>3132</b>		
	<b>započítateľná plocha zelene</b>	<b>2 798</b>		
spevnené plochy a komunikácie	komunikácie a parkovacie miesta vo vymedzenom území funkčnej plochy	1 415	-	-
	Spevnené plochy pre peších a cyklistov vo vymedzenom území funkčnej plochy	3 034		
	plocha nezapočítanej zelene s malou hrúbkou substrátu (nezapočítateľná)	482		
	<b>Polyfunkčný komplex - Zátišie (spolu)</b>	<b>4 931</b>		
	ostatné spevnené plochy (komunikácie a p.m. mimo vymedzeného územia funkčnej plochy)	2 197		

**na str. č.4 sa text:**

„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 verejnoprospešnej 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“.

**dopíňa** o nasledujúci text:

„vyhodnotenie navrhovanej zmeny vo vzťahu k ÚPN, a to z pohľadu funkcie a dosahovaných podielov funkcie bývania v území: OV celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, v rozsahu:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

*podiel funkcií vo funkčnej ploche 201:*

	plošné bilancie vo funkčnej ploche	podiel funkcie vo funkčnej ploche	podiel funkcie- určený ÚPN
- podlažná plocha NP:	<b>44 392 m<sup>2</sup></b>		
- podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>13 013 m<sup>2</sup></b>	<b>29,3%</b>	<b>max. 30%</b>
- podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>31 379 m<sup>2</sup></b>	<b>70,6%</b>	<b>min. 70%</b>

\* poznámka: pri bilanciách podielu funkcie bývania boli zohľadnené tieto stavby a ich parametre (bez stavieb určených na asanáciu; bez nebytových budov, ktoré nie sú v KM, resp. nemajú založené LV):

názov stavby:	podlažná plocha NP - celková	podlažná plocha NP - funkcia bývanie
Polyfunkčný komplex Zátišie „A,B,C“	27 523	7747 m <sup>2</sup>
Bytový dom Zátišie „CUBE ART s.r.o.“	3519	3449 m <sup>2</sup>
Polyfunkčný objekt Zátišie 12 „SGR s.r.o.“	6326	1817 m <sup>2</sup>
EKO – podnik VPS	3553	-
Exist. nebytové budovy	3471	-

- navrhovaná zmena **je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch vo funkčnej ploche 201 neprekročí ÚPN stanovený limit do 30%. Týmto je podiel bytovej funkcie v riešenom území rešpektovaný. Navrhovanou zmenou dosahuje podiel funkcie bývania hraničnú hodnotu.“

*vyhodnotenie a tabuľka identifikačných údajov o stavbe uvedená na str. 5 a 6 v znení:*

„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>„Vajnorská - Polyfunkčný komplex Zátišie“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>12781/6,7, 12781/261-263, 12781/265-271, 12780/1,176, 21968/116</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Vajnorská</b>

*sa mení nasledovne:*

„Uvažovaný zámer v rozsahu navrhovanej zmeny **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 KOMPLEX ZÁTIŠIE“,
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	12780/1,176; 12781/6,7; 12781/261 - 263, 12781/265 - 12781/271, 21968/116
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská

na **str. 6**, sa za poslednú odrážku v odeseku: „z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia“:

**dopĺňajú ďalšie odrážky:**

- v ďalšom stupni dokumentácie pri objekte SO 102 prehodnotiť polohu navrhovaných nosných konštrukcií vo verejnom priestore, najmä v nároží smerom do križovatky Tomášikova (Zátišie)/ Vajnorská (nedostatočný odstup od hrany komunikácie; buspruh k budúcej zastávke MHD);
- pri vstupoch z parteru zohľadniť plochy pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene presvetliť a odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility;
- z hľadiska napojenia na verejný priestor žiadame dodržať súčasnú niveletu chodníka aj pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu (platí aj pre pripravený vjazd a výjazd na nezastavaný pozemok). Pri vjazde, resp. výjazde sa niveleta chodníka nemení, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- upozorňujeme, že na 2.NP v SO 102 nesmie dôjsť k nárastu plochy mezanínu prislúchajúceho k administratívnym priestorom na 1.NP;

na **str. 6**, sa za poslednú odrážku v odeseku: „z hľadiska technického vybavenia“:

**dopĺňajú ďalšie odrážky:**

„do projektu pre stavebné povolenie požadujeme dopracovať:

- hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd z jednotlivých objektov a návrh potrebných objemov vsakovacích blokov s aktuálnymi hodnotami návrhového dažďa;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nové Mesto, Ružinov, Vrakuňa, ..... ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS a.s. a SHMÚ“;

na **str. 7**, sa za poslednú odrážku v odeseku: „z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia“:

**dopĺňajú ďalšie odrážky:**

- „v zmysle ÚPN sa časť pozemkov nachádza v OP železničných tratí;
- **podmieňujúcou investíciou** k stavbe „Polyfunkčný komplex Zátišie“ sú stavebné objekty líniovej stavby s názvom „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská - Račianska“, a stavebné objekty stavby „Polyfunkčný objekt Zátišie“ ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
  - o 101-01A Tomášikova ulica km 0,218 – 1,020 pravý pás (1.časť)
  - o 102-01 Úprava križovatky Vajnorská – Tomášikova (1. časť)
  - o 691-0A Rekonštrukcia cestnej svetelnej signalizácie križovatky Vajnorská – Tomášikova

(1. časť)

- IO 201 – Komunikácie a spevnené plochy \*
- \* do majetku hlavného mesta požadujeme odovzdať na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom celú navrhovanú komunikáciu, ktorú požadujeme umiestniť ako miestnu cestu III. triedy, funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30; vrátane prislúchajúcich parkovacích miest, ktoré sú súčasťou navrhovanej komunikácie – miestnej cesty;
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Polyfunkčný komplex Zátišie“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k stavebným objektom:
  - 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)
  - IO 201 – miestna cesta III. triedy, funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30; vrátane prislúchajúcich parkovacích miest, ktoré sú súčasťou navrhovanej komunikácie - miestnej cesty.
- navrhované cyklotrasy požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Polyfunkčný komplex Zátišie“ je podmienené:
  - vydaním právoplatného územného rozhodnutia na líniovú stavbu „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská - Račianska“;
  - realizáciou podmieňujúcej investície;
  - zaradením miestnej cesty III. triedy, funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30 do siete miestnych ciest hlavného mesta;
  - parkovacie stojiská, ktoré sú súčasťou dopravného priestoru predmetnej komunikácie, je možné započítať do nárokov statickej dopravy výlučne ako krátkodobé stojiská prislúchajúce občianskej vybavenosti;
  - pripojenie ulice Zátišie na Tomášikovu ulicu požadujeme riešiť ako obojsmerné, tzn. bez stavebných úprav. Jej prípadné zjednosmernenie bude predmetom úpravy dopravného značenia;
- 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;“

na **str. 7**, sa za poslednú odrážku v texte: „Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:“

**dopĺňajú ďalšie odrážky:**

- „ v ďalšom stupni dokumentácie rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:
  - doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody, napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozádržnými opatreniami;
  - súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
  - výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
  - 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;



- o všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- o všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- o z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- o 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;
- o z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- o z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.“

za text na **str. 8** v znení:

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

sa **dopĺňajú** nové odstavce:

„Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.“

**Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS POD 41107/21-369587, MAGS POD 62286/20 zo dňa 15.06.2021.**

**Ostatný text predmetného záväzného stanoviska sa nemení a zostáva v platnosti.“**

Príloha (**v rozsahu zmeny**):

1 x potvrdené: Celková situácia; Pôdorys 2PP – 17NP; Pôdorys strechy; Rezopohľad severozápadný A;

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy: 1 x potvrdené: Celková situácia; Pôdorys 2PP – 17NP; Pôdorys strechy; Rezopohľad severozápadný A;

Magistrát ODI, UHA, RTI, OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor