



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, § 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIC 52645/2025-442379/Kut
Dátum podania žiadosti	08.04.2025
Dátum vydania	16.06.2025
Typ konania	Územné konanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Celková situácia stavby, Osadenie stavebných objektov, Plochy zelene, Celková situácia stavby – riešenie križovatky Vajnorská – Odborárska – dopravné napojenie územia - M 1:500, Vyhodnotenie podzemných podlaží – pozdĺžny rez M 1:700, Rez A-A SO 01, Rez D-D SO 02, Rez G-G SO 03.A, Rez H-H SO 03.B1, Rez I-I SO 03.B2, Rez J-J SO 04 - M 1:500,

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Názov firmy	K.T.Plus, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	IČO*	35958766
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Názov firmy	UNL, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
	IČO*	46181202
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx

[illegible]

Dátum spracovania		03/2025
-------------------	--	---------

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza

Hmotovo-priestorový a funkčný návrh bol overený v medzinárodnej architektonickej súťaži, ktorá prebehla v rokoch 2022-23 a výsledný architektonický koncept bol dopracovaný do architektonickej štúdie.

Hlavné mesto SR Bratislava sa k danému investičnému zámeru **Polyfunkčný súbor Vajnorská** navrhovanom na dotknutých pozemkoch vyjadrilo stanoviskom k investičnému zámeru **MAGS OUIK 50307/2024-465431** zo dňa **22.07.2024**, v ktorom upozornila predovšetkým na nesúlad návrhu s ÚPN z dôvodu nedodržania záväzného regulatívu - koeficientu zelene, ktorý nebol zadefinovaný v zmysle metodiky ÚPN.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

Projektová dokumentácia rieši súbor polyfunkčných objektov s prevahou bývania (objekty P1, P2, P3A, 2x P3B) a administratívnej budovy (P4) na nevyužívaných pozemkoch, na nároží križovatky Vajnorská – Odborárska, ktoré boli v minulosti súčasťou priemyselného areálu Istrochem.

Územie je zo severo-východnej strany ohraničené Odborárskou ulicou, z juhovýchodnej strany Vajnorskou ulicou, z južnej strany je vymedzené susednou málopodlažnou zástavbou občianskej vybavenosti (obchody, služby a služby). Zo severo-západnej strany je situované nezastavané územie s porastom drevín. Pozemok je prevažne rovinatý.

Hmotový koncept tvorený dohromady šiestimi nadzemnými objektami je založený na kombinácii viacerých typológií stavieb. Nadzemné časti polyfunkčných objektov P1, P2, P3A a dva objekty P3B sú prepojené spoločným dvojpodlažným suterénom slúžiacim ako podzemná garáž a technické zázemie. Podzemné podlažie sú dopravne zokruhované, na úrovni 1.PP sú 2 vjazdy/výjazdy.

Administratívny objekt P4 na nároží riešeného územia pri križovatke Odborárskej a Vajnorskej ulice predstavuje výškovú dominantu a spolu s blokmi objektov P1 a P2, v pôdorysnom tvare U, situovanými pozdĺž Odborárskej ulice, slúži ako hlučková a vizuálna bariéra od nezastavaného okolia a komunikácie. Vo vnútri bloku sú nižšie polyfunkčné objekty P3 A a 2xP3B doskového tvaru.

Nosným elementom návrhu je lineárny park spájajúci všetky novonavrhované objekty spolu s Vajnorskou ulicou. Verejný priestor parku je plynule prepojený so sekundárnym doplnkovým verejným priestorom v urbanistickej štruktúre – námestím, situovaným medzi objektami P1 a P2, ktoré je navrhnuté v smere kolmom na lineárny park. Námestie zároveň slúži ako hlavný prepoj vnútornej štruktúry s Odborárskou ulicou. Pozdĺž námestia je situovaná väčšina retailových prevádzok slúžiacich obyvateľom ako aj blízkeho okoliu. Verejný priestor je doplnený o predpolie pri administratívnej budove.

S výnimkou administratívneho objektu je navrhnutá zástavba prevažne bytová, pričom retailové a komunitné priestory sú umiestnené výlučne v parteri a to v miestach s očakávaným vysokým pohybom ľudí – v štruktúre a zónach, ktoré majú byť centrom verejného priestoru v území.

Polyfunkčné objekty P1, P2, P3A a dva objekty P3B sú prepojené spoločným dvojpodlažným suterénom slúžiacim pre situovanie parkovacích státí rezidentov a návštevníkov v podzemnej hromadnej garáži s vyčlenenými priestormi technického a technologického zázemia objektu. slúžiacim ako podzemná garáž a technické zázemie. Podzemná garáž je zokruhovaná prostredníctvom prepojovacích krčkov medzi etapami výstavby a je prístupná z účelovej komunikácie pozdĺž Odborárskej ulice prostredníctvom 2 rámp situovaných v objektoch SO 01 a SO 02.

Nadzemné časti polyfunkčných objektov:

SO 01 Polyfunkčný objekt P1 – sekciový bytový dom, pozostáva z 5 až 19 nadzemných podlaží a ustúpeného technického podlažia. Pôdorysný tvar objektu je v tvare písmena „U“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 71,5 m x 82,6 m.

V objekte je navrhnutých 21 x 1-izbových bytov, 138 x 2-izbových bytov, 80 x 3-izbových bytov, 44 x 4-izbových bytov a 2x5-izbový byt. Celkový počet bytových jednotiek v objekte je 285. Na prízemí sú doplnkové retailové priestory.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 6.NP je +19,22 m, nad 8.NP je +25,46 m, úroveň strechy nad 19.NP je + 60,08 m, nad atikou je + 63,20 m a maximálna stavebná výška objektu (výška atiky ustúpeného technického podlažia objektu) je + 64,20 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 136,86 m n.m. Bpv.).

SO 02 – Polyfunkčný objekt P2 - sekciový bytový dom, pozostáva z 5 až 24 nadzemných podlaží a ustúpeného technického podlažia. Pôdorysný tvar objektu je v tvare písmena „U“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 71,5 m x 82,6 m.

V objekte je navrhnutých 42 x 1-izbových bytov, 178 x 2-izbových bytov, 82 x 3-izbových bytov, 30 x 4-izbových bytov a 2 x 5-izbový byt. Celkový počet bytových jednotiek v objekte je 334. Na prízemí sú doplnkové retailové priestory.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 6.NP je +19,22 m, nad 8.NP je +25,46 m, úroveň strechy nad 24.NP je +75,68m, výška atiky je + 78,80 m a maximálna stavebná výška objektu (výška atiky ustúpeného technického podlažia objektu) je + 79,80 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 136,86 m n.m. Bpv.).

SO 03.A – Polyfunkčný objekt P3A - sekciový bytový dom, pozostáva z 5 až 17 nadzemných podlaží a ustúpeného technického podlažia. Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnik s navzájom posunutými sekciami maximálnymi pôdorysnými rozmermi 82,6 m x 21,4 m.

V objekte je navrhnutých 6 x 1-izbových bytov, 178 x 2-izbových bytov, 82 x 3-izbových bytov, 30 x 4-izbových bytov a 2 x 5-izbový byt. Celkový počet bytových jednotiek v objekte je 152. Na prízemí je doplnkový retailový priestor.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 5.NP je +16,10 m, nad 8.NP je +25,46 m, úroveň strechy nad 17.NP je +53,84 m, výška atiky je +56,96 m a maximálna stavebná výška objektu (výška atiky ustúpeného technického podlažia objektu) je + 57,96 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 136,86 m n.m. Bpv.).

SO 03.B1 – Polyfunkčný objekt P3B1 – severozápadná časť - sekciový bytový dom, pozostáva z 5 až 17 nadzemných podlaží a ustúpeného technického. Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnik s navzájom posunutými sekciami s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 82,6 m x 21,4 m.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 5.NP je +16,10 m, nad 7.NP je +22,34 m, úroveň strechy nad 17.NP je +53,84 m, výška atiky je +56,96 m a maximálna stavebná výška objektu (výška atiky ustúpeného technického podlažia objektu) je + 57,96 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 136,86 m n.m. Bpv.).

SO 03.B2 – Polyfunkčný objekt P3B2 – juhovýchodná časť - sekciový bytový dom, pozostáva z 5 až 19 nadzemných podlaží a ustúpeného technického podlažia. Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnik s navzájom posunutými sekciami s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 82,6 m x 21,4 m.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 5.NP je +16,10 m, nad 7.NP je +22,34 m, nad 8.NP je +25,46 m, úroveň strechy nad 19.NP je +60,08 m, výška atiky je + 63,20 m a maximálna stavebná výška objektu (výška atiky ustúpeného technického podlažia objektu) je + 64,20 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 136,86 m n.m. Bpv.).

V objekte P3B je navrhnutých 34 x 1-izbových bytov, 141 x 2-izbových bytov, 122 x 3-izbových bytov, 30 x 4-izbových bytov a 3 x 5-izbový byt. V polyfunkčnom objekte P3B v severozápadnej časti je 164 bytových jednotiek a v juhovýchodnej časti je 166 bytových jednotiek. Celkový počet bytových jednotiek v objekte je 330, na prízemí je umiestnený doplnkový retailový priestor.

Typické podlažie nadzemných častí objektov P1, P2 a P3 (objekt P3A a dva objekty P3B) slúžia výhradne pre obytnú funkciu. Z komunikačných jadier je prístupný koridor a priestory jednotlivých bytov. Pri usakovaní hmôt sekcií majú niektoré byty prístup aj na obmedzený priestor strechy. Zvyšné strešné priestory sú vyčlenené pre extenzívnu zeleň a trasovanie rozvodov technickej infraštruktúry.

SO 04 – Administratívna budova – objekt P4

Hmotovo je objekt členený na výškovú časť, rozdelenú na 3 navzájom vyposúvané segmenty, ktorá zároveň tvorí výškovú dominantu navrhovaného zámeru na nároží a nižšiu časť orientovanú smerom do parku. Objekt pozostáva zo 7 až 25 nadzemných podlaží a ustúpeného technického podlažia a 3 podzemných podlaží. Pôdorys objektu je v tvare obdĺžnika s max. rozmermi 82,6 m x 31,5 m.

Na úrovni 1.NP sú umiestnené retailové a vstupné priestory, typické podlažie v administratívnej budove vychádza z jednoduchého napojenia komunikačných jadier na otvorené priestory kancelárií s príslušným zázemím. Podzemné podlažia slúžia pre situovanie parkovacích státí zamestnancov a návštevníkov, s vyčlenenými priestormi technického a technologického zázemia objektu a je pripojená samostatných vjazdov/výjazdov z účelovej komunikácie pozdĺž Odborárskej ulice.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 7.NP je +29,20 m, nad 19.NP je +71,55 m, nad 25.NP je +97,40 m a maximálna stavebná výška objektu (výška atiky ustúpeného technického podlažia objektu) je + 101,32 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 136,20 m n.m. Bpv.).

Líniové a inžinierske stavby:

Napojenie na inžinierske siete a komunikácie budú situované v blízkosti riešeného územia pozdĺž Vajnorskej prípadne Odborárskej ulice, v maximálnej možnej miere budú využité existujúce rozvody inžinierskych sietí vedených v rámci komunikácii Vajnorskej a Odborárskej ulice.

SO 9100 – Dopravné stavby

Stavebné objekty riešia úpravu spevnených plôch, cyklotrás, plôch cestnej komunikácie a príslušných objektov a prvkov verejnej infraštruktúry v nadväznosti na úpravu križovatky Vajnorská a Odborárska so zohľadnením vybudovania navrhovaného zámeru.

SO 9101 – úprava križovatky Vajnorská-Odborárska

SO 9102 – rozšírenie Odborárskej ulice

SO 9103.1-4 – cesty pre cyklistov

SO 9104.1-2 – chodníky a spevnené plochy

SO 9105.1-2 – zastávky MHD

SO 9106 – oprava spevnených plôch v trase pretláčania horúcovodu

SO 9110 – vnútroareálové komunikácie a parkoviská

SO 9120 - vnútroareálové chodníky a spevnené plochy na teréne

SO 9130 - vnútroareálové chodníky a spevnené plochy nad suterénom

Etapizácia výstavby:

1. etapa výstavby – Polyfunkčný objekt P2 a križovatka Odborárska Vajnorská
2. etapa výstavby – Polyfunkčný objekt P1
3. etapa výstavby – Polyfunkčný objekt P3A
4. etapa výstavby – Polyfunkčný objekt P3 B1 a B2
5. etapa výstavby – Administratívna budova objekt P4

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

V rámci dopravného riešenia sa uvažuje s vybudovaním odbočovacieho pruhu k riešenému územiu. Pred objektami sa nachádza obslužná cesta s vonkajšími parkovacími miestami. Dopravné pripojenie bude zabezpečené dvomi vjazdmi/výjazdmi z Odborárskej ulice. Zámer rieši aj úpravu križovatky Vajnorská – Odborárska, v ktorej sa uvažuje s prestavbou križovatky na svetelne riadenú so samostatným ľavým odbočením z Vajnorskej na Odborársku a s 2 priamymi pruhmi na Vajnorskej smerom von z mesta a s vybudovaním samostatného ľavého odbočenia z Odborárskej na Vajnorskú.

Z obslužnej komunikácie je napojené 2 vjazdmi/výjazdmi podzemné podlažie pod polyfunkčnými objektami, ktoré je prepojené a dopravne zokruhované a samostatne 1 vjazdom/výjazdom podzemné podlažia administratívnej budovy.

Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 1640 parkovacích miest. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 1790 parkovacích miest, z toho 1759 parkovacích miest v podzemných garážach a 31 parkovacích miest na teréne.

Pre polyfunkčný objekt SO 01 372 parkovacích miest, pre SO 02 404 parkovacích miest, pre SO 03.A 201 parkovacích miest, pre SO 03.B1 a SO 03.B2 440 parkovacích miest a pre administratívny objekt SO 04 402 parkovacích miest.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje nad rámec*
výmera záujmového územia	44 290,00 m ²	m ²
výmera pozemkov v rámci regulačného bloku	43 985,00 m ²	
zastavaná plocha	13 160,50 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	144 908,40 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	107 606,20 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	37 302,20 m ²	m ²
<i>SO 01 Polyfunkčný objekt P1</i>		
zastavaná plocha	3 116,7 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	28 963,70 m ²	
<i>SO 02 – Polyfunkčný objekt P2</i>		
zastavaná plocha	3 116,7 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	32 022,20 m ²	
<i>SO 03.A – Polyfunkčný objekt P3A</i>		
zastavaná plocha	1 487,3 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	15 666,80 m ²	
<i>SO 03.B – Polyfunkčný objekt P3B</i>		
zastavaná plocha	2 974,60 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	32 561,60 m ²	
<i>SO 04 – Administratívna budova – objekt P4</i>		
zastavaná plocha	2 423,5 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	35 694,10 m ²	
<i>SO 9302.1-3 – Distribučné trafostanice</i>		
zastavaná plocha	41,70 m ²	
zeleň		
na teréne	10 969,10 m ²	m ²
nad podz. konštrukciami		
5 110,10 m ² hr. substr. >1 m, koef. 0,5	2 555,05 m ²	m ²
2 669,70 m ² hr. substr. >0,5 m, koef. 0,3	800,90 m ²	
započítateľná zeleň	*14 325,05 m ²	m ²
spevnené plochy	12 091,80 m ²	m ²
počet bytov	1 101	
počet 1-izbových bytov	103	
počet 2-izbových bytov	524	
počet 3-izbových bytov	343	
počet 4-izbových bytov	122	
počet viac ako 4-izbových bytov	9	
počet podzemných podlaží	2/3	
počet nadzemných podlaží	5-25+TP	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	1790	

Poznámka: *podiel zelene v zmysle tabulky započtov plôch zelene v zmysle ÚPN v pomere 70% zelene na teréne a 30% zelenej plochy nad podzemnými konštrukciami je rátný z min. KZ =0,3, t.j. plocha započítateľnej zelene 13 274,2 m².

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame					
z hľadiska funkčného využitia územia				číslo funkcie	501
Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia a administratívne objekty medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.					
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie		podiel funkcie vo fun. ploche		podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	153 874,40 m ²				
podl. plocha bytovej funkcie	107 606,20 m ²		69,93%		max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	46 268,20 m ²		30,07%		min. 30%
Predložený investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	501
rozvojové územie				regulačný kód L	
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	43 985,00 m ²				
zastavaná plocha	13 160,50 m ²		IZP	0,299	IZP _{max} 0,30
podlažná plocha (NP)	144 908,40 m ²		IPP	3,294	IPP _{max} 3,30
započítateľná zeleň	14 325,05 m ²		KZ	0,325	KZ _{min} 0,30
Predložený návrh stavby dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód L. Predložený investičný zámer z hľadiska hmotovo-priestorového a funkčno-prevádzkového riešenia za hranične akceptovateľný.					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia					
V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sa v dotyku predmetných pozemkov navrhuje hlavná mestská cyklistická radiála R14 Vajnorská.					
Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie zámeru je dopravno-kapacitné posúdenie dopravného pripojenia zámeru polyfunkčného súboru Vajnorská. Dopravno-kapacitné posúdenie uvažuje s 1790 parkovacími miestami pri 4. etape výstavby. Dopravná obsluha bude zabezpečená dvoma vjazdmi/výjazdmi na Odborársku ulicu.					
Účelom spracovania DKP je vyhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru na kvalitu dopravnej situácie na nadradenej cestnej sieti a overiť jej dopravnú funkčnosť, prípadne zistiť možné nedostatky a navrhnúť opatrenia na jej zlepšenie v riešenom území. Boli vykonané aktualizované dopravné prieskumy na križovatkách Vajnorská – Odborárska (neriadená križovatka), na otáčaní cez električkovú trať pri ulici Za stanicou, Vajnorská – Tomášikova, Vajnorská – Riazanská, Vajnorská – Bajkalská, Račianska - Nobelova.					
Do DKP boli priamo zahrnuté zámery v tomto území: Zátisie, Multifunkčný komplex Za stanicou, Lakeside Park 03, Palma, Stollwerck Residence, Polyfunkčný komplex Nové Mesto, Polyfunkčný objekt Milošov dvor, Zvaračák, Jarošova dostavba, Semiramis, Polyfunkčný komplex Tomášikova,					

Polyfunkčný objekt SIRIUS a R66. V posúdení sa uvažuje už s funkčnou križovatkou diaľnic D1 a D4 (mimo úrovňová križovatka Ivanka sever).

Predpoklad objemu generovanej dopravy zámeru je cca 146 jász v ranej špičkovej hodine v čase medzi 7:00 – 8:00 a cca 157 jász v popoludňajšej špičkovej hodine v čase medzi 16:00 -17:00 pre 1. etapu výstavby.

V posúdení sa uvažuje s poklesom IAD pre 2029 o cca 5% a do výhľadu v roku 2039 o ďalších cca 18%. Vo výhľade to predstavuje približne 628 jász v ranej špičkovej hodine a 622 jász v poobednej špičkovej hodine.

Rok 2029 - predstavuje 1. etapu a rok 2039 predstavuje výhľadové obdobie (4. etapa).

V roku 2029 a výhľadovom roku 2039 boli posúdené križovatky:

- K322 Vajnorská – Bajkalská
- K3232 Vajnorská – Riazanská
- K324 Vajnorská – Tomášikova
- K336 Gaštanový hájik – Nobelova
- K3252 Vajnorská – Odborárska
- K3251 Vajnorská – Za stanicou
- Odborárska - dopravné napojenie IZ Vajnorská – P2
- Odborárska – dopravné napojenie IZ Vajnorská – P1

Z výsledkov predloženého dopravno-kapacitného posúdenia pre roky 2029 a 2038 možno konštatovať, že pri uvažovanom dopravnom zaťažení v špičkových hodinách vznikajú nasledujúce situácie na jednotlivých križovatkách:

- K322 Vajnorská – Bajkalská – svetelne riadená priesečná križovatka – Križovatka je riadená pevnými signálnymi plánmi, už v súčasnosti kapacitne nevyhovujúca. Po zaťažení generovanou dopravou sa situácia rapídne zhorší na ľavom odbočení na Bajkalskú od Vajnorskej. Križovatka je kapacitne nevyhovujúca v súčasnosti a aj do výhľadu.
- K323 Vajnorská – Riazanská – svetelne riadená križovatka – križovatka je kapacitne vyhovujúca na celé výhľadové obdobie.
- K324 Vajnorská – Tomášikova – svetelne riadená križovatka – križovatka má nízku rezervu v súčasnosti, kapacitne je nevyhovujúca v rokoch 2029 a 2039 na ramene Tomášikovej smerom vľavo, priťaženie nie je spôsobené investíciou ale ostatnými zámermi. Križovatka je posúdená variantne na súčasný tvar a pre rozšírený vstup od Tomášikovej o druhý pruh pre pravé odbočenie pre rok 2029. Pre rok 2039 je posúdená pre rozšírený vstup od Tomášikovej o druhý pruh pre pravé odbočenie. Na ľavom odbočení od Vajnorskej na Tomášikovu vychádza funkčná úroveň F.
- K336 Gaštanový hájik – Nobelova – svetelne riadená križovatka – križovatka je kapacitne vyhovujúca v celom výhľadovom období.
- K3252 Vajnorská – Odborárska – križovatka je v súčasnosti riešená ako neriadená priesečná. V posúdení sa navrhuje ako svetelne riadená križovatka v plne dynamickom režime, obmedzia sa nasledovné smery, ktoré sú nahraditeľné v okolitých uzloch: zruší sa ľavé odbočenie od Zlatých pieskov, vjazd/výjazd k Istrochemu sa musí obmedziť iba na výjazd vpravo a zruší sa otáčanie od Tomášikovej späť do centra. Pridá sa samostatné ľavé odbočenie z Vajnorskej na Odborársku so zachovaním dvoch priamych pruhov v smere von z centra. V návrhu sa uvažuje aj s ľavým odbočením z Odborárskej na Vajnorskú. Takto navrhnutá križovatka je kapacitne vyhovujúca v celom výhľadovom období.
- K3251 Vajnorská – Za stanicou – pre rok 2029 - električkové priecestie je ako v súčasnosti riešené ako neriadené s povolenými všetkými pohybmi. Pre rok 2039 sa uvažuje s uzavretím priecestia (ostanú pravo-pravé pripojenia na Vajnorskú), s vybudovaním nového prejazdu cez električkovú trať v koordinácii s MET VR.. V projektovej dokumentácii sa neuvažuje s pričlenením tejto úpravy predmetnému zámeru.

- Odborárska - dopravné napojenie IZ Vajnorská P2 a Vajnorská P1 – križovatka budú pre celé výhľadové obdobie kapacitne vyhovujúca. Záver k DKP: Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Zaťaženie cestnej siete pre súčasný stav a smerovanie dopravy akceptujeme. Kapacitné posúdenie križovatiek boli vykonané v zmysle výpočtového formuláru vychádzajúce z TP 102.
vyvolané investície Vyvolané investície, ktoré sa týkajú inžinierskych sietí a napojenia navrhovanej činnosti, známe z aktuálnej rozpracovanosti projektovej dokumentácie:
SO 9200 - VODOHOSPODÁRSKE STAVBY (VHS) Prekládka vodovodu ISTROCHEM - Prekládka areálového vodovodu ISTROCHEM z TVLT DN400, PN16, dĺžky cca 259 m. Prekládka sa bude realizovať mimo územia navrhovanej činnosti. - Súčasťou objektu bude zrušenie jestvujúceho vodovodu ISTROCHEM v dĺžke cca 370,0 m, Prekládka kanalizácie ISTROCHEM - Prekládka areálovej chemickej kanalizácie ISTROCHEM zo sklolaminátu DN600 dĺžky 125 m, mimo územia navrhovaných objektov. - Súčasťou objektu bude zrušenie jestvujúcej kanalizácie DN600 v dĺžke 169,0 m vedenej cez riešené územie Zrealizovanie napojenia verejného vodovodu – výhľadová vetva na zokruhovanie vodovodov Vajnorská – Nobelova. Areálová splašková kanalizácia – napojenie na verejnú jednotnú kanalizáciu na Vajnorskej – zberač CV DN1500 – križovanie popod električkovú trať v pretlačanej sklolaminátovej chráničke.
SO 9250- HORÚCOVOD - MHTH (HORÚCOVOD VAJNORSKÁ / ODBORÁRSKA) - Vybudovanie rozvodu s dimenziou 2xDN200. Napojenie na centrálny zásobník tepla – výmenníkovú stanicu VS 48 v blízkosti Vajnorskej ulice po celej trase k riešenému územiu
SO 9300 - ELEKTROINŠTALÁCIE – VYSOKÉ A NÍZKE NAPÄTIE (VN/NN) - Zrekonštruovanie trafostanice TS0059-000, zrekonštruovanie / oprava existujúceho VN a NN vedenia v záujmovom území podľa pripojovacích podmienok ZSE, a.s. - Vybudovanie nových kioskových trafostaníc - Kiosková trafostanica pre SO 01 a SO 02 - Kiosková trafostanica pre SO 03.A, SO 03.B1 a SO 03.B2 - Kiosková trafostanica pre SO 04 - Distribučné rozvody VN a NN káblového vedenia - Prekládka rozvodov VN DTMM - Prekládka rozvodov a stožiarov VO pozdĺž Vajnorskej a Odborárskej v súvislosti s úpravami komunikácie – rozšírenie pruhu, vytvorenie BUS zálivu - Prekládka rozvodov a stožiarov VO a trakčného vedenia v súvislosti s úpravou križovatky Vajnorská a Odborárska na svetelne riadenú a skordinovanú s projektom modernizácie električkovej trate MET Vajnorská
SO 9270 - PLYN - Prekládka existujúceho NTL plynovodného rozvodu SPP križujúceho riešené územie - Prekládka existujúceho NTL plynovodného rozvodu DTMM križujúceho riešené územie - Prekládka rozvodnej skrine IS SPP vplyvom úprav komunikácií na Vajnorskej ulici SO 9400 - ELEKTROINŠTALÁCIE – SLABOPRÚD (SLP) - Prekládka existujúcich dátových rozvodov, optiky, telekomunikácií a pod. križujúcich riešené územie

- Prekládka SLP vedenia SLOVAK TELEKOM - Prekládka SLP vedenia VNET - Prekládka vedenia SWAN - Prekládka vedenia ZSR - Prekládka vedenia SITEL - Prekládka vedenia SLOVANET
SO 9100 - SPEVNENÉ PLOCHY / KOMUNIKÁCIE SO 9101 - Rekonštrukcia križovatky Odborárska-Vajnorská SO 9102 - Rekonštrukcia ulice Odborárska SO 9104.1 - Úprava spevnených plôch ulice Vajnorská SO 9104.2 - Úprava spevnených plôch ulice Odborárska SO 9106 - Oprava spevnených plôch v trase pretláčania horúcovodu

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (a Územného plánu zóny xxx).
--

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach Letiska M.R. Štefánika a leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť Letiska M.R. Štefánika (TAR LZIB – sektor A)“. Vodorovná prekážková rovina ochranného pásma letiska a radaru je nadmorskou výškou 172 m n.m. Bpv, čo zodpovedá výške cca 36 m od úrovne terénu. Územím prechádza rovina náletovej kužeľovej plochy s hranicou v rozmedzí od 172 m n.m Bpv pri križovatke Odborárska – Vajnorská až 190 m n.m. Bpv pri severozápadnej hranici regulačného bloku L501. Navrhovaný zámer v najvyššom bode – technické podlažie objektu SO 04 – Administratívna budova – objekt P4 s výškou 101,3 m od úrovne terénu prevyšuje ochranné pásmo o približne 60,9 m. Vzhľadom k tomu, že sa územie nachádza v priestore existujúcej a odsúhlasenej výškovej zástavby západne od letiska – medzi jeho predĺženými osami vzletových a pristávacích dráh, bude investor žiadať o výnimku na dopravnú úradu – divíziu civilného letectva (povolenie presahu ochranného pásma).
Výšková kóta objektu je naviazaná na hranu atiky nad posledným podlažím, ktorá prekrýva ustúpené technické podlažie. Atika má výšku plnohodnotného podlažia a vzhľadom na to, že je členená okennými otvormi, vytvára dojem ďalšieho podlažia, t.j. objekt sa javí o 1 podlažie vyšší ako reálne je. V prípade, že by tento exteriérový strešný priestor ohraničený atikou bol prestrešený, čím by

vzniklo ďalšie nadzemné podlažie, prišlo by k navýšeniu podlažnej plochy navrhovanej stavby, a následný nesúlad s ÚPN.

z hľadiska dopravného vybavenia:

Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby Polyfunkčného súboru Vajnorská sú stavebné objekty SO 9101 – úprava križovatky Vajnorská-Odborárska, SO 9102 – rozšírenie Odborárskej ulice, SO 9105.1 – zastávka MHD – Odborárska, smer Zátisie, SO 9105.2 – zastávka MHD – Odborárska, smer Nobelova, SO 9104.1 – chodníky a spevnené plochy – Vajnorská ulica, SO 9104.2 – chodníky a spevnené plochy – Odborárska ulica, SO 9103.1 – cesta pre cyklistov – Odborárska ulica, smer Nobelova, SO 9103.2 – cesta pre cyklistov – Odborárska ulica, smer Vajnorská, SO 9103.3 – úprava cesty pre cyklistov – Odborárska ulica, SO 9103.4 – cesta pre cyklistov – Vajnorská ulica.

Podmienkou kolaudácie predmetného zámeru je prestavba neriadenej križovatky Vajnorská – Odborárska na svetelne riadenú a vybudovanie samostatného ľavého odbočenia z Vajnorskej na Odborársku ulicu a vybudovanie samostatných odbočení z Odborárskej na Vajnorskú ulicu.

Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé(návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

Obojstrannú cyklotrasu pozdĺž Vajnorskej ulice vybudovať až po hranicu riešeného územia smerom centrum mesta.

Pri úprave križovatky Odborárska – Vajnorská chodník na južnej strane Vajnorskej ulice riešiť ako zdieľaný chodník pre peších a cyklistov.

Vytvorenie požadovaných cyklistických komunikácií spracovať podľa technických podmienok TP 085, TP 117, TP 118 s optimálnymi rozmermi podľa MIB Manuálu verejných priestorov – Princípy a štandardy priestorov cyklotrás;

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovne:

Zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk.

Vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite.

Zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia.

Zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Žiadame, aby dočasné odstránenie prístreška zo zastávky „Odborárska“ na Odborárskej ulici, jeho dočasné uskladnenie a opätovné osadenie spolu s technickými špecifikáciami potrebnými pre osadenie prístreška boli prerokované s vlastníkom – Dopravný podnik Bratislava, a.s..

Žiadame, aby dočasné odstránenie prístreška zo zastávky „Odborárska“ na Vajnorskej ulici, jeho dočasné uskladnenie a opätovné osadenie spolu s technickými špecifikáciami potrebnými pre osadenie prístreška boli prerokované s vlastníkom spoločnosťou J.C.Decaux Slovakia. S vlastníkom prístreška je potrebné preveriť možnosť umiestnenia iného typu prístreška (užšie bočné steny), nakoľko vzhľadom na šírku nástupiska nebude možné spätné osadenie prístreška s plnohodnotnými bočnými stenami. Pre umiestnenie takéhoto prístreška by bolo potrebné riešiť nástupnú plochu min. v šírke 3 m.

Na zastávke Odborárska (oba smery) nepožadujeme riešiť umiestnenie automatov na cestovné lístky. Po dohode a v prípade požiadavky zo strany Dopravného podniku Bratislava je možné riešiť predprípravu na umiestnenie takéhoto automatu.

Prístrešky na zastávke Odborárska (oba smery), požadujeme umiestniť tak, aby vzdialenosť medzi označníkom a prednou hranou zastávkového prístreška musí byť 4 m.

Vnútorne uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou. (TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle).

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

Územie navrhovanej činnosti sa nachádza priamo na území evidovanej potvrdenej environmentálnej záťaže B3 (2064) / Bratislava - Nové Mesto - CHZJD - bývalá výroba - SK/EZ/B3/2064, a zároveň v bezprostrednej blízkosti ostatných piatich evidovaných environmentálnych záťaží Bratislava - CHZJD - Nové Mesto.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt