

RV Development 2 s.r.o.
Křížna 47
811 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. arch. Mgr. art. Černík	14. 12. 2017
	47111/17-332311		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RV Development 2 s.r.o., Křížna 47, 811 07 Bratislava
stavba:	OFFICE PRÍSTAVNÁ 1, BRATISLAVA
žiadosť zo dňa:	21. 06. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	FORFORM s.r.o., Martinčekova 18, 821 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	01. 2017

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu administratívnej budovy s 2 podzemnými podlažiami, 8 nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím. V suteréne je riešená hromadná garáž, skladové a technické priestory, na 1. n. p. sa nachádzajú vstupné priestory, priestory technického zázemia a prenajímateľné priestory (bez určenia funkčného využitia resp. druhu prevádzky), na 2. n. p. až 8. n. p. sú navrhnuté administratívne priestory. Ustúpené podlažie tvoria komunikačné priestory – prístup na strechu a technické priestory. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy.

Dopravne je stavba sprístupnená z existujúcej komunikácii Prístavná, Plynárenská. Hlavný vjazd z Prístavnej ulice v mieste existujúceho vjazdu do súčasného areálu – na Prístavnej bude vybudovaný samostatný vyraďovací pruh pre dbočenie vpravo do areálu stavby s odsunutou zastávkou MHD a samostatný zaraďovací pruh pre výjazd z areálu na Prístavnú ulicu. Samostatný výjazd je navrhnutý na Plynárenskú ulicu. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 327 parkovacími miestami – z toho 290 p. m. v podzemnej garáži a 37 p. m. na teréne, na pozemku stavby.

Celková plocha riešeného pozemku je 10 173 m², zastavaná plocha je 2 953 m², plocha zelene je 3 073 m², celková podlažná plocha je 21 393 m² (údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

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, § 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **9227/6, 9227/7, 9225/2, 9225/388, 9227/4, 21796/1, 21814**, 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.

Nepripustné:

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.

Parcely 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:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>H</i>	<i>2,1</i>	<i>201</i>	<i>OV celomestského a nadmestského významu</i>	<i>intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov</i>	<i>0,52</i>	<i>0,15</i>
				<i>zástavba mestského typu</i>	<i>0,35</i>	<i>0,25</i>
				<i>zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)</i>	<i>0,30</i>	<i>0,30</i>

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.

Navrhovaná administratívna budova ako zariadenie administratívy je zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 2,095; IZP = 0,29; KZ = 0,302; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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:	OFFICE PRÍSTAVNÁ 1, BRATISLAVA
na parcele číslo:	9227/6, 9227/7, 9225/2, 9225/388, 9227/4, 21796/1, 21814
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Prístavná ulica – Plynárenská ulica

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

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- presne zadefinovať druhy prevádzok, pre ktoré sú určené prenajímateľné priestory v prízemí posudzovanej stavby

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

K umiestneniu stavby „OFFICE PRÍSTAVNÁ 1, BRATISLAVA“ na pozemkoch parc. č. 9227/6 a 9227/7 v k. ú. Nivy uplatňujeme nasledovné podmienky, ktorých splnenie požadujeme preukázať v ďalších stupňom projektovej dokumentácie a ku kolaudácii stavby:

- Pri umiestňovaní stavby žiadame dodržať deklarovanú územnú rezervu pre plánovanú prestavbu križovatky Prístavná – Plynárenská v súlade s projektom „Technická infraštruktúra pre urbanistické bloky 10, 11 a 12 zóny Mlynské nivy – západ“ (spracovateľ ateliér SIEBERT + TALAŠ, s.r.o., Trnavská cesta 84, Bratislava, 01/2011). Podľa uvedeného projektu v kontaktnom území záujmových pozemkov je potrebné o. i. realizovať rozšírenie križovatky Prístavná – Plynárenská 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 dynamického riadenia cestnej dopravnej signalizácie križovatky Prístavná – Plynárenská v koordinácii so susednými križovatkami riadenými CDS.
- Riešenie dopravného pripojenia areálu na komunikáciu Prístavná (pozri popísané vyššie) žiadame označiť/pomenovať ako samostatný stavebný objekt stavby v textovej i grafickej časti projektovej dokumentácie.
- Prípadné stavebné úpravy chodníka v mieste vjazdu/výjazdov pre motorové vozidlá, ako aj v celom rozsahu stavby pozdĺž komunikácií Plynárenská a Prístavná, vrátane príslušného dopravného značenia, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.
- Ako sme už avizovali v stanovisku k dokumentácii posudzovanej v procese EIA (list č. MAGS OSRMT 42885/17-169991 OSRMT 439/17, k EIA č. 19 zo dňa 12. 05. 2017; stanovisko je súčasťou Rozhodnutia Okresného úradu Bratislava vydaného dňa 06.06.2017 pod č. OÚ-BA-OSZP-2017/048583/LAZ/II-EIA-r), nebudeme súhlasiť s návrhom vyplývajúcim zo záverov dopravno-kapacitného posúdenia zámeru (spracovateľ Alfa 04, a.s, PROJ-SIG, s.r.o., 02/2017), t.j. s úpravou signálneho plánu v križovatke Prístavná – Plynárenská na úkor dĺžky fázy hlavného smeru. Nie je preto vylúčené, že pri ďalšom dopravnom prítiažení Plynárenskej v smere ku Prístavnej zo smeru od kruhovej križovatky Plynárenská – Mlynské nivy, bude potrebné realizovať rozšírenie križovatky Prístavná – Plynárenská už v blízkom časovom horizonte, resp. už počas realizácie stavby „OFFICE PRÍSTAVNÁ 1, BRATISLAVA“. Ak táto dopravná stavba nebude zrealizovaná do doby kolaudácie posudzovanej stavby „OFFICE PRÍSTAVNÁ 1, BRATISLAVA“, na základe vyššie uvedeného preto žiadame, aby ku kolaudácii stavby bolo aktualizované DKP stavby „OFFICE PRÍSTAVNÁ 1, BRATISLAVA“ na konkrétnu zmenenú a v danom časovom horizonte existujúcu dopravnú situáciu. Na základe výsledkov nového DKP budú musieť byť prijaté, a ako podmieňujúce dopravné investície zrealizované, z neho vyplývajúce príslušné dopravné opatrenia na nadradenej komunikačnej sieti s cieľom zabezpečenia plynulej resp. udržateľnej dopravnej situácie v území. Prestavba križovatky môže byť zrealizovaná aj ako združená investícia viacerých investorov v dotknutom území v tzv. zóne Mlynské nivy západ.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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:**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (1 ks)

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI