

VI GROUP, spol. s r. o.
Roľnícka 157
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
bez čísla	MAGS OUIK 51121/17-370159	Ing. arch. Barutová	26.1.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VI GROUP, spol. s r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Septimo 2 - Offices
žiadosť zo dňa:	22.8.2017, doplnená dňa 23.11.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška
dátum spracovania dokumentácie:	Revízia 11/2017

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby päťpodlažného polyfunkčného domu s dvomi podzemnými podlažiami. Objekt bude slúžiť pre obchodné a administratívne účely. Dopravný prístup do objektu bude riešený priamym vjazdom z príľahlej účelovej areálovej komunikácie cez nadradenú miestnu komunikáciu Údernícka ulica. Súčasťou navrhovanej stavby je aj riešenie statickej dopravy – na 1. a 2. PP objektu je umiestnených spolu 32 parkovacích miest, vjazd a výjazd z garáže bude zabezpečený vertikálnym zariadením (autovýťahom - vytvorený je aj čakací priestor pre 2 vozidlá).

Predložené riešenie je predmetom II. etapy projektu, pričom konštatujeme, že I. etapa nebola hlavnému mestu SR Bratislava predložená na posúdenie. Po doplnení podania o dopracovanú dokumentáciu je zrejmé prepojenie a koordinácia so stavbou „Septimo 2“ (pôvodne „POLYFUNKČNÝ OBJEKT GOGOLOVA“), spoločne budú využívané aj parkoviská na teréne (konkrétne 9 PM, ktoré už boli v pôvodnej stavbe uvažované ako rezerva pre stavbu Septimo 2 – OFFICES).

Celková výmera stavebného pozemku:	2836,00 m ²
Zastavaná plocha:	993,80 m ²
	I. etapa 638,00 m ² + II. etapa 355,50 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	3950,30 m ²
	I. etapa 2285,40 m ² + II. etapa 1664,90 m ²

Plocha zelene: 608,70 m²
 Počet parkovacích miest: 32 PM

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová lokalita je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**, t. j. 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.

Parcela je 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

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.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:

IPP = 1,39

IZP = 0,35

KZ = 0,21

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaný zámer rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčné, priestorové a kompozičné usporiadanie územia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie. Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 objekt Septimo 2 - Offices
na parcele číslo:	3694/197
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Údernícka – Gogol'ova 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**:

- nakoľko je aktuálne riešená stavba „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - OFFICES“ dopravne pripojená na komunikáciu, ktorej úpravu riešil stavebný objekt SO – Komunikácie a spevnené plochy ako „vetvu A“ (rozšírenie a umiestnenie časti kolmého parkovania sme podmienili novou organizáciou dopravy z aktuálnej jednosmernej - v smere z areálu na Údernícku ul. - na obojsmernú), umiestnenie a realizáciu stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - OFFICES“ z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmieňujeme výstavbou a kolaudáciou „vetvy A“
- dažďové vody v maximálnej miere zachytávať na pozemku (zelené strechy, vsakovanie)
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame:
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárnicami.
 - 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIK – archív, ODI