



APROX spol. s r.o.
Moskovská 7
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 02. 03. 2018
55550/17-447299

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EXSTAVMAT s.r.o., Miletičova 1, 821 08 Bratislava
stavba:	Administratívna budova E.HOUSE
žiadosť zo dňa:	31. 10. 2017; doplnená dňa: 24. 11. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APROX s.r.o., Moskovská 7, 811 08 Bratislava Ing. arch. Ľubomír Mezovský (0621AA)
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2017

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 09. 05. 2016 vydalo na stavbu „Administratívna budova e-house“ svoje súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 56441/15-368128. spomenuté záväzné stanovisko bolo vydané na základe posúdenia dokumentácie pre územné konanie uvedenej stavby spracovanej v októbri 2015. Aktuálne riešenie tejto stavby má oproti návrhu z roku 2015 dve podzemné podlažia a drobné úpravy v dispozícii 1. nadzemného podlažia.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu administratívnej budovy na mieste jestvujúcej predajne s 1 nadzemným podlažím a parkoviska. Navrhovaná stavba má 2 podzemné podlažia, 7 nadzemných podlaží a ustúpené podlažie. V suteréne je riešená podzemná garáž a technické priestory. Na 1. n. p. sú navrhnuté vstupné priestory a predajňa, na 2. n. p. sklad predajne a priestory administratívy a na 3. n. p. až 7. n. p. sú riešené priestory administratívy. Ustúpené podlažie tvoria priestory technológie a komunikačné priestory – sprístupnenie plochej strechy. Dopravné napojenie je riešené cez existujúci vjazd/výjazd z komunikácie Miletičova nadväzujúci na vnútroareálovú komunikáciu. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 99 parkovacími miestami, z toho je 28 p. m. navrhnutých na úrovni terénu a ostatných 71 p. m. je v suteréne v garáži s kolmým radením. Celková plocha riešeného pozemku je 2580 m², zastavaná plocha je

695 m², plocha zelene 517 m², celková podlažná plocha je 4716 m² (uvedené plošné bilancie 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. **10561/1, 10560/3, 10561/26, 10561/24, 10561/27, 10561/29**, 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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Administratívne budovy ako zariadenia administratívy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Navrhovaná administratívna budova svojim hmotovo-priestorovým riešením nenarúša charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia a nepredstavuje neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku. 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:	Administratívna budova E.HOUSE
na parcele číslo:	10561/1, 10560/3, 10561/26, 10561/24, 10561/27, 10561/29
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Trnavská cesta

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:

- prístupovú komunikáciu riešiť na teréne, bez obrubníkov, z vodopriepustných povrchov
- všetky spevnené povrchy chodníkov a vonkajších parkovacích miest realizovať z vodopriepustných materiálov
- okolo chodníka vedúceho pozdĺž Trnavskej cesty vybudovať alej stromov
- upraviť/zväčšiť predpolie pred vstupom do budovy
- rozšíriť chodník na nároží Trnavskej cesty a Miletičovej ulice
- pri nároží budovy na parcele 10561/27 umiestniť v oblúku vjazdu do podzemnej garáže strom

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

S navrhnutou úpravou signálneho plánu v križovatke Trnavská cesta – Miletičova podľa Dopravno-kapacitného posúdenia Administratívna budova E.HOUSE, Miletičova ul. 1, BA (PROJ-SIG, s.r.o.) v zmysle návrhu „predsignálu“ súhlasíme s podmienkou, že úprava bude vychádzať z aktuálne platného signálneho plánu. Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie) **žiadame**:

- zahrnúť ako súčasť stavby „samostatný stavebný objekt resp. prevádzkový súbor úpravu cestnej dopravnej signalizácie v križovatke Trnavská cesta – Miletičova“, pričom autorizovaná firma upraví dokumentáciu v zmysle návrhu „predsignálu“ z Miletičovej pred električkovým priecestím podľa aktuálne platného signálneho plánu križovatky Trnavská cesta – Miletičova.

Ostatné požiadavky uplatnené z hľadiska riešenia dopravného vybavenia stavby zostávajú v platnosti:

- uviesť spôsob zabezpečenia verejnej prístupnosti krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu v počte zodpovedajúcom normovému výpočtu, ich lokalizáciu;
- - nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníkov v rozsahu stavby i v mieste vjazdu, ako aj prípadné dopravné značenie na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá, požadujeme riešiť ako súčasť stavby (v zmysle platných technických noriem a vyhlášok).

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

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- 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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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