



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 55852/20-396096 Ing. arch. Barutová 9.12.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VI GROUP, spol. s r. o., Bratislava a ACORD s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt „Brány“
žiadosť zo dňa:	30.7.2020, doplnenie zo dňa 27.11.2020 a 2.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška
dátum spracovania dokumentácie:	07/2020, revízia 11/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby polyfunkčného objektu tvoreného z dvoch prevádzkovo samostatných nadzemných stavebných častí (9 a 5 nadzemných podlaží). Objekty sú osadené na spoločnej podnoži s 1 podzemným podlažím so statickou dopravou a v 1. nadzemnom podlaží s obchodnou jednotkou (supermarket LIDL) so zázemím. V 1. objekte je na 4-och nadzemných podlažiach situovaných 56 bytov, v 2. objekte je na 8-mich nadzemných podlažiach 82 kancelárskych jednotiek.

Dopravný prístup k objektu bude riešený v 2 miestach z príľahlej miestnej obslužnej komunikácie Kopčianska ul. – cez svetelne riadenú križovatku Kopčianska - Údernícka (súčasť aktuálnej výstavby polyfunkčných bytových domov na Úderníckej ul. stavebníka FREDRIKSSON, s. r. o. ako SO 114 Svetelná križovatka ulíc Kopčianska - Údernícka) a novonavrnutým samostatným dopravným pripojením, ktorý si vyžaduje úpravu (rozšírenie) dopravného priestoru komunikácie Kopčianska ul. (vrátane zodpovedajúceho úseku cestičky pre chodcov a cyklistov). Súčasťou navrhovanej stavby je aj areálová (účelová) komunikácia a riešenie statickej dopravy v počte 202 PM (159 PM na 1. PP objektu a 43 PM na teréne pri objekte).

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Juraj Duška, 07/2020):

Celková výmera stavebného pozemku: 5 256 m²
Zastavaná plocha stavby: 1 526 m²

Plocha nadzemných podlaží:	9 436 m ²
Podlažná plocha bytov:	2 828 m ²
Podlažná plocha OV:	6 608 m ²
Plocha zelene na teréne:	1 297,11 m ²
Plocha zelene na konštrukciách (0,5 m):	382,22 m ²
Započítateľná plocha zelene spolu:	1 411,77 m ²
Spevnené plochy:	2 050,67 m ²
Počet bytových jednotiek:	56
Počet kancelárskych jednotiek – nebytové priestory:	82
Počet parkovacích miest:	202 - 159 v objekte + 43 na teréne

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 a ods. 4, § 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 sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxx 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.

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	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 sú:

IPP 1,80

IZP 0,29

KZ 0,27

Vyhodnotenie pomeru funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti:

Bývanie: 30 %

Občianska vybavenosť: 70 %

Po posúdení konštatujeme, že 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:	Polyfunkčný objekt „Brány“
na parc. číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska 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**:

- vzhľadom na hraničné hodnoty dosahovaných regulatívov nie je v budúcnosti možné meniť funkčné využitie nebytových priestorov (kancelárske priestory) na bytové
- **predložené riešenie z hľadiska verejného dopravného vybavenia** pre zaujatie záväzného stanoviska k umiestneniu stavby **akceptujeme za predpokladu**, že výkres D-01 „situačný plán“ (zodpovedný projektant Ing. Ladislav Benček, dátum 11/2019) stavebného objektu SO-700 Komunikácie a spevnené plochy, SO 700.1 Stavebné úpravy na Kopčianskej ulici, SO 700.2 Areálové komunikácie a spevnené plochy, je neoddeliteľnou súčasťou DUR stavby „Polyfunkčný objekt Brány“
Poznámka pre úplnosť: evidujeme nezrovnalosť v pomenovaní dielčích podobjektov stavebného objektu SO-700 Komunikácie a spevnené plochy v predloženej dopravníckej výkresovej časti (SO 700.1 Stavebné úpravy na Kopčianskej ulici, SO 700.2 Areálové komunikácie a spevnené plochy) a v textovej časti DUR (SO 701 Stavebné úpravy na Kopčianskej ulici, SO 702 Areálové komunikácie a spevnené plochy)
- z hľadiska rozvoja cyklistickej a pešej dopravy si do ďalšieho stupňa uplatňujeme nasledovné požiadavky:
 - priechody pre chodcov a cyklistov riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/zdvihnuté oproti vozovke a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu
 - pre návštevníkov v rámci areálu vybudovať moderné pouličné cyklistické státi so stojanmi typu obrátené U alebo jeho varianty, vo vzájomnom odstupe do 100 metrov, s kapacitou cyklostanov zodpovedajúcou funkcií príslušnej občianskej vybavenosti v súlade TP085 (10.6.2019)
 - v podzemnej garáži vybudovať bezpečné státi pre parkovanie bicyklov s navádzaním piktokoridorom od riešených cyklotrás
- s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie **nie je účelné následne komunikáciu SO 700.2 Areálové komunikácie a spevnené plochy zaradiť** do siete miestnych komunikácií hl. mesta
- **súčasne dôrazne upozorňujeme, že užívanie PO Brány je podmienené prestavbou križovatky Kopčianska – Údernicka na svetelne riadenú križovanku (vrátane jej kolaudácie) a výstavbou samostatného pruhu pre ľavé odbočenie z Kopčianskej ul. k novonavrhovanému vjazdu do areálu (SO 700.1 Stavebné úpravy na Kopčianskej ulici).**
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

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

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada (požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy**):

- parkovacie plochy a všetky spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- 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,
- ploché strechy na objektoch 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),
- 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,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád realizovať navrhované vegetačné fasády.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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 vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
3 x dokumentácia

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