

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Eckhardt s.r.o.

Lamačská cesta 8

811 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.10.2022**Naše poradové číslo
**MAGS POD 42672/2023 -
8851**Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**V Bratislave
16.01.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | Eckhardt s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava |
| investičný zámer: | Polyfunkčný objekt Kopčianky, k.ú. Petržalka, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 07.10.2022, doplnená dňa 05.12.2022 a 12.12.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Eckhardt s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt 2273AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 08/2022 |

K investičnému zámeru: „Polyfunkčný objekt Kopčianky“ bolo dňa 08.07.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIČ 49752/2021-360554. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 02/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt 2273AA. V stanovisku hlavné mesto žiadalo preukázať súlad funkcie objektu s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a skoordinať dopravnú situáciu v území s navrhovaným zámerom.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 08.07.2021.

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh polyfunkčného objektu, ktorý má jedno podzemné a 6 nadzemných podlaží. Na 1.NP je situovaný vstup do budovy. Podzemné podlažie je navrhnuté s nadštandardnou svetlou výškou ako skladový priestor a technické zázemie objektu. Na nadzemných podlažiach sú navrhnuté priestory pre nevýrobné služby (napr. internetový obchod so zázemím, tlačiarenská firma, právnická kancelária). Maximálne pôdorysné rozmery objektu sú 6,65 x 10,65 m. Na streche nad 6.NP je navrhnutá vegetačná strecha, výška atiky je navrhnutá na +19,650 m (155,65 m n.m. Bpv).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **197,00 m²**
- zastavaná plocha: **70,80 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 353,80 m² |
| - zeleň: | 55,00 m² |
| - spevnené plochy: | 71,20 m² |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/6 |
| - počet parkovacích miest: | 4 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: je navrhovaný objekt prístupný z Kopčianskej ulice cez existujúcu účelovú cestu, ktorá slúži ako dopravný prístup k spevneným plochám (parkoviskám) pre susedné bytové domy. Na pozemku stavby sú navrhnuté 4 parkovacie miesta na teréne (vetva A). V rámci pozemku stavby je navrhnutý chodník pre peších aj cyklostojan, ktorý je situovaný z druhej strany budovy, ako parkovacie stojiská (vetva B). Súčasťou dokumentácie je stavebný objekt SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, ktorý definuje dopravné trasy, ktoré slúžia pre obsluhu navrhovanej stavby ako prevádzkové vety - A, B. Vetva A je hlavným prístupom k riešenému polyfunkčnému objektu a prístup k ploche statickej dopravy, na ktorej bude zároveň aj rekonštruovaný povrch. Vetva B plní funkciu prístupu pešej a nemotorovej dopravy, resp. cyklistickej dopravy k polyfunkčnému objektu. Súčasťou dokumentácie je aj dopravný výkres, z ktorého je okrem iného zrejme aj riešenie statickej dopravy (vo výkrese je vyznačené vyhradené parkovacie miesto pre návštevy v zmysle platnej STN).

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 5805, k.ú. Petržalka, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **G**:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|------------|-------------|--|--|-------------|-------------|
| G | 1,8 | 502 | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zariadenia areálového charakteru, komplexy | 0,36 | 0,20 |

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502 patria objekty s priestormi pre nevýrobné služby medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

| | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--|
| - výmera záujmového územia: | 197,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 70,80 m² | IZP = 0,359 | IZP_{max.} = 0,36 |
| - podlažná plocha (NP): | 309,80 m² | IPP = 1,573 | IPP_{max.} = 1,8 |
| - započítateľná zeleň: | 55,00 m² | KZ = 0,279 | KZ_{min.} = 0,20 |

- Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód G.

Uvažovaný investičný 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 Kopčianky |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | 5805 |
| v katastrálnom území: | Petržalka |
| miesto stavby: | Kopčianska ulica |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

zásobovanie vodou a odkanalizovanie:

- upozorňujeme, že kanalizácia, na ktorú sa objekt napája, je neverejná. O jej prevádzkovateľovi nemáme údaje;

vodné toky a protipovodňová:

s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- zosúladiť textovú časť Sprievodnej správy s koordinačnou situáciou. V textovej časti Sprievodnej správy je navrhnuté len vsakovacie zariadenie bez akumuláčnej nádrže. Akumulačná nádrž s objemom 2 m³ na dažďovej kanalizácii, je navrhnutá len v samostatnej textovej časti Zdravotechnika;
- v koordinačnej situácii opraviť v legende objem navrhovanej akumuláčnej nádrže z 5 m³ na 2 m³;

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;
- 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

UPOZORNENIE:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Petržalka

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pohľady

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor