



Váš list
zo dňa **24.04.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51277/2023-
451736**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
03.08.2023

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	MATADOR HOLDING a.s., Bojnická 3, 831 04 Bratislava, v zastúpení: xx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
investičný zámer:	„Nadstavba administratívnej budovy MATADOR“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	24.04.2023 a doplnená dňa 23.05.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APROX Invest spol. s r.o., Prokopova 24, 851 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Milan Kollár, autorizovaný stavebný inžinier 4615*Z*A1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav jestvujúcej 7-podlažnej nepodpivničenej administratívnej budovy, ktorá má pôdorysné rozmery 31,01 m x 13,35 m a je zastrešená plochou strechou, s max. výškou strechy +26,870 m. V úrovni 1.NP a 2.NP je objekt konštrukčne prepojený s dvojpodlažnými objektami (SO101 a SO102), ktoré slúžia pre administratívnu prevádzku. Riešený objekt (SO104) sa nachádza v areáli spoločnosti MATADOR HOLDING a.s., na Bojníckej ul. Projektová dokumentácia rieši nadstavbu o jedno nadzemné podlažie: 8.NP, ktoré bude slúžiť administratívno-reprezentatívnym účelom. Nadstavba je navrhovaná o ploche 260,27 m²; je umiestnená v časti plochej strechy, kde sú v súčasnosti riešené strojno-technologické zariadenia VZT a dojazd výťahu. Podlažie bude ustupujúce, s vytvorením novej terasy a zelenej upravenej časti strechy. Pôdorysný rozmer nadstavby je 25 m x 12,90 m a nadstavba bude zastrešená plochou strechou, o max. výške +28,650 m. Predložená dokumentácia ráta aj s drobnými úpravami dispozícií na 6.NP a 7.NP, ktoré súvisia s presunom vedenia spoločnosti. Na 8.NP je navrhnuté schodisko, výťah, chodby, recepcia, kancelárie, zasadacia miestnosť, sociálno-hygienické zázemie, terasa a upravená zeleň. Navrhovaná nadstavba si nevyžaduje potrebu budovania nových inžinierskych sietí, dimenzie a kapacity jestvujúcich sietí sú plne dostatočné pre navrhovanú stavbu.

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

- plocha strechy na 7.NP: **413,85 m²**

- zastavaná plocha nadstavby:	260,27 m²
- podlažná plocha nadstavby:	260,27 m²
- nadstavba - návrh nadzemných podlaží (NP):	1
- počet novovytvorených parkovacích miest v areáli:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené existujúcim prístupom do areálu z Bojníckej ul. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 3 parkovacie miesta (PM) pre navrhovanú nadstavbu. V dokumentácii sú situačne preukázané 3 PM na pozemku investora.

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 zmeny dokončenej 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 je **záujmový pozemok parc. č. 13608/81, k. ú. Nové Mesto, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: skladové areály, distribučné centrá, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na nakladanie s odpadmi;

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosti, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast

resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: priemyselná výroba, kód funkcie 301, patria zariadenia administratívy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná nadstavba o jedno nadzemné podlažie bude slúžiť výlučne pre najvyššie vedenie spoločnosti, čím sa dobudujú chýbajúce administratívno-reprezentatívne priestory pre vedenie spoločnosti MATADOR GROUP;

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

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby o jedno nadzemné podlažie nemá vplyv na ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch (IZP a KZ) v posudzovanom území – v areáli spoločnosti MATADOR HOLDING a.s., pričom index podlažných plôch (IPP) sa len minimálne navýšil (o hodnotu cca 0,002) v porovnaní k existujúcemu stavu v predmetnom areáli MATADOR HOLDING a.s..

Predložená zmena dokončenej stavby **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

so zmenou dokončenej stavby	„Nadstavba administratívnej budovy MATADOR“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13608/81
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	lokalita Bojníckej ul. – areál spoločnosti MATADOR HOLDING a.s.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- uvádzame, že záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložia;

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č.: „A3-1: Situácia a výkres“ a č. „A1-2 Informatívna kópia z mapy“
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č.: „A3-1: Situácia a výkres“ a č. „A1-2 Informatívna kópia z mapy“
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt