



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

N&N ING s.r.o.

Merlotová 8
831 02 Bratislava

Váš list
zo dňa 15.02.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 48275/2024-
126718**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**

V Bratislave
12.03.2024

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

investor:	Bench s.r.o., Lopúchová 9, 831 01 Bratislava, v zastúpení N&N-ING s.r.o.
investičný zámer:	„Administratívny objekt Koliba“ , parc. č. xxxxxxx, k. ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Martin Raučina Ing. Zoltán Horváth
zodpovedný projektant:	Ing. Zoltán Horváth autorizovaný architekt 2243AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2024, doplnené revízia 01 z 23.02.2024

K investičnému zámeru: „Administratívny objekt Koliba“ , parc. č. xxxxxxx, k. ú. Vinohrady, Bratislava“ bolo dňa 12.09.2023 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 55970/2023-490735. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 06/2023, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. Zoltán Horváth, autorizovaný architekt 2243AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo, že investičný zámer: „**Administratívny objekt Koliba**“ **nie je možné hodnotiť z funkčného hľadiska ako súlad s ÚPN a ÚPN-Z Koliba-Stráže, nakoľko v predloženej projektovej dokumentácii absentuje časť potrebná na jeho posúdenie vo vzťahu k relevantným požiadavkám stanoveným v ÚPN a ÚPN-Z. Z hmotovo-priestorového hľadiska je investičný zámer v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Koliba – Stráže.**“

K žiadosti o vydanie záväzného stanoviska pre stavbu „Administratívny objekt Koliba“ na pozemku parc.č. xxxxxx, k.ú. Vinohrady, bolo dňa 05.01.2024 vydané „vrátenie podania“ pod č. MAGS OUIIC 45389/2024-2824, v ktorom bola opätovne uvedená požiadavka na doplnenie vyhodnotenia investičného zámeru z funkčného hľadiska v zmysle metodiky ÚPN a ÚPN-Z.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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 12.09.2023 a z vrátenia podania zo dňa 05.01.2024.

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh administratívneho objektu v pôdorysnom tvare „L“ na svahovitom pozemku. Prístupová komunikácia sa nachádza na vyššej strane svahu, a tak je administratívny objekt navrhnutý ako dvojpodlažný so vstupom na úrovni 2.NP, z úrovne 1.NP je východ do záhrady. Objekt je zastrešený plochou strechou s atikou vo výške +3,5m, t.j. 180,50 m n.m. (Bpv).

Funkčná náplň - budova je navrhnutá ako sídlo spoločnosti Bench s.r.o., na úrovni 2.NP sú kancelárie so zázemím pre cca 10 zamestnancov so zasadačkou a kuchyňou a služobný apartmán. Na úrovni 1.NP je navrhnutá rekreačná zóna pre zamestnancov interiérovým bazénom a saunou, ako aj priestory WC a hygieny, priestory technického zázemia objektu a denná miestnosť zamestnancov s priamym výstupom do exteriéru (záhrady). Parkovacia plocha pred domom je vytvorená zatrávňovacou dlažbou.

Inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, elektro - sú vedené v rámci komunikácie pred pozemkom, na pozemku budú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 12.09.2023 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- výmera záujmového územia:	1300,00 m²	
- zastavaná plocha:	381,88 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	670,35 m²	
podlažná plocha bytovej funkcie:	94,32 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	576,03 m²	
- zeleň:	715,38 m²	(AŠ: 750,00 m ²)
- počet bytov:	1	
- počet podlaží PP/NP:	0/2	
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	2/9	(AŠ: 10)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 9 PM. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 11 PM na pozemku stavby. Dopravné pripojenie je zabezpečené z ulice Lopúchova.

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 záväznú 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Vinohrady, ÚPN stanovuje:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód S**

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.

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 **S**:

Kód S: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z), ktorá **obsahuje jej reguláciu**.

Pozemok, prislúchajúci k stavbe sa nachádza v území, pre ktorý bol schválený „**Územný plán zóny Koliba-Stráže**“ VZN č. 7/1996 zo dňa 26.11.1996 v znení zmien a doplnkov VZN 6/2000, VZN 1/2008 a VZN 9/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“). Obstarávateľom bola Mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN-Z Koliba-Stráže pre predmetné pozemky stanovuje:

Plochy zariadení občianskej vybavenosti sú plochy pozemkov zastavané stavbami občianskeho vybavenia podľa § 43c novely zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. a),b),c) mimo autoservisov a čerpacích staníc, f),g),h),i),k), novely zákona, alebo sú na zastavanie stavbami občianskeho vybavenia určené.

Priestorové usporiadanie:

Novonavrhané stavby ako aj ich umiestnenie na pozemkoch musí zachovávať súčasný charakter zástavby typický pre celé územie časti mesta Koliba.

Nové objekty rodinných domov musia byť umiestňované a povolované v rámci plochy vymedzenej na parcelách regulačnými prvkami priestorového usporiadania tak, ako sú stanovené vo výkrese č.2a územného plánu a v priesvitke č. 2a – Z1, 2a – Z2, ktoré sú - uličná čiara, hlavná stavebná čiara, podružná stavebná čiara a hranica možnej zástavby.

Limity využitia územia - medznými hodnotami využitia pozemkov sú:

-maximálny počet nadzemných podlaží - je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného prilahlého terénu. V prípade, že objekt sa skladá z jednotlivých prevádzkovo samostatných sekcií, ktoré sú na terasovito upravenom teréne, najnižší bod upraveného prilahlého terénu sa chápe ako najnižší bod terasy, na ktorej je osadená prevádzkovo samostatná sekcia objektu.

Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b). Vzhľadom k tomu, že sa do nadzemných podlaží nezahŕňa podkrovie, povala a ustupujúce podlažie (v súlade s STN 73 43 01), počet nadzemných podlaží sa u všetkých objektov mení tak, že ak je v pôvodných výkresoch uvedené číslo 3 znamená to 2 nadzemné podlažia a podkrovie.

-maximálny koeficient zastavanej plochy (KZP) - je daný pomerom zastavaných častí pozemku k jeho celkovej ploche a je stanovený pre každý navrhovaný stavebný pozemok vo výkrese č. 2a územného plánu a v priesvitkách č. 2a-Z1, 2a-Z2.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v sektore LZ2d. Prípustná je výstavba zariadení občianskej vybavenosti, maximálne počet podlaží 3, KZP -0,3.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnom využití územia:

- o občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 podľa ÚPN patria administratívne objekty medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a bývanie patrí medzi funkcie povolené v obmedzenom rozsahu;
- o plochy zariadení občianskej vybavenosti podľa ÚPN-Z patria administratívne objekty medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	6 823 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	1 902 m²	27,80%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	4 920 m²	72,10%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN-Z**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 72,10 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

• z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

v ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou územia – kód regulácie **S** (územie, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Z tohto dôvodu je intenzita využitia záujmového územia posudzovaná podľa regulácie určenej v ÚPN-Z Koliba-Stráže :

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
		návrh	
• výmera záujmového územia:	1300,00 m²		
• zastavaná plocha:	381,88 m²	IZP = 0,29	IZP_{max.} = 0,30
• podlažnosť:		2	3

- navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN a ÚPN- Z** pre rozvojové územie, regulačný kód **S**.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Koliba-Stráže.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Administratívny objekt Koliba“
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Lopúchova 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- je potrebné objekt skolaudovať ako nebytovú budovu – budovu pre administratívu;

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, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- 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 podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1:150, Situácia plôch M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1:150, Situácia plôch M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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