



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ARCHLAB s.r.o.
Z. Kodálya 796/4
92401 Galanta

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 52247/2024-
454008/Lab**

V Bratislave
22.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	Pressburg Urban Project a.s., Mlynské nivy 68, 821 05 Bratislava, v zastúpení ARCHLAB s.r.o.
investičný zámer:	Forum Business Center II.
pozemky, parc. č., k. ú.:	15312/1; k.ú. Nivy
miesto stavby:	Prievozska ulica
žiadosť doručená dňa:	03.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	TXT, s r.o., Heyrovského 1, 841 03 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marian Trcka autorizovaný architekt 1891AA
dátum spracovania dokumentácie:	12. 2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 19.09.2014 k stavbe „FORUM BUSINESS CENTER II“, riešenej na pozemku parc. č. 15312/1, 15311/19 a 22195/2, k.ú. Nivy, súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 46962/14-248647.

Následne príslušný stavebný úrad vydal na túto stavbu územné rozhodnutie č.j. SÚ/CS 2667/2017/5/JAN/MER-18, právoplatné od 02.01.2018 a stavebné povolenie č.j. SÚ/CS 732/2021/3/MER-5, právoplatné od 07.02.2022.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu povolenej administratívnej budovy na bytový dom so vstavanými prevádzkami občianskej vybavenosti. Objekt tvorí rozľahlejšia podzemná časť a nadzemná časť – výšková stavba. Pôdorys 1.PP je sčasti vnímateľný

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

nad terénom, pôdorys nadzemnej časti má obdĺžnikový tvar s max. rozmermi 54,7 m x 25,0 m. Navrhovaná stavba má 4 podzemné podlažia, 15 nadzemných podlaží a ustúpené podlažie.

Na 4.PP až 2.PP je riešená podzemná hromadná garáž, technické a skladové priestory. Na 1.PP sa nachádzajú vstupné priestory, vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže, prevádzka materskej školy, obchodný priestor, technické a skladové priestory. Od 2.NP až po posledné 15.NP vrátane sú v objekte navrhované byty. Na ustúpenom podlaží sa nachádzajú komunikačné a technické priestory. Ustúpené podlažie a technológia sú obkolesené ochrannou stenou.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 14.NP je +44,00 m a ustúpeného podlažia +49,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 139,52 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: stavba je situovaná medzi ulicami Prievozská a Stará Prievozská vedľa objektu „FBC I“. Riešené územie je prostredníctvom miestnej cesty Stará Prievozská pripojené na Prievozskú a Bajkalskú ulicu. Stavba je dopravne pripojená vjazdom/výjazdom na Starú Prievozskú. Peší prístup je riešený novou spevnenou plochou nadväzujúcou na existujúce chodníky (SO 201, SO 202, SO 203.1).

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením má v podzemnej hromadnej garáži celkom 280 stojísk, čím sú pokryté nároky statickej dopravy. Pre osoby so zdravotným znevýhodnením bude vyhradených 12 stojísk. Stojiská s výbavou pre e-mobilitu budú lokalizované na 2.PP.

Stavba je vybavená vnútorným priestorom pre zázemie cyklistov a odstavnými miestami pre bicykle.

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

výmera záujmového územia:	4 547,00 m²
zastavaná plocha nadzemnej časti:	1 395,00 m²
zastavaná plocha celková:	1 750,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	16 832,50 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	16 832,50 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
zeleň:	
na teréne:	705,00 m²
nad podzemnými konštruk. hr. substr. min. 0,5 m:	620,00 m²
nad podzemnými konštruk. hr. substr. min. 1,0 m:	420,00 m²
nad podzemnými konštruk. hr. substr. min. 2,0 m:	430,00 m²
započítateľná zeleň:	1 488,00 m²
spevnené plochy:	901,00 m²
počet bytov:	208
počet detí v MŠ:	60
počet podlaží PP/NP:	4/15 + ustúpené podlažie
počet parkovacích miest:	280

Posúdenie navrhovanej zmeny stavby pred dokončením 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 sú **záujmové pozemky parc. č. 15312/1, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie,**

Intenzita využitia územia:

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné: **vo vnútornom meste** 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 území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy.
- Zariadenia obchodu (obchodný priestor) a zariadenia školstva (prevádzka materskej školy) patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	71 186 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	16 833 m²	23,64%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	54 353 m²	76,36%	min.70%

- Predložený návrh zmeny stavby pred dokončením je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
– výmera záujmového územia:	4 547,00 m²	
– zastavaná plocha:	1 750,00 m²	IZP = 0,385
– podlažná plocha (NP):	16 832,50 m²	IPP = 3,702
– započítateľná zeleň:	1 488,00 m²	KZ = 0,327

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy*	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,29	0,30	0,385
IPP	1,78	1,79	3,702
KZ	0,15	0,15	0,327

Pozn.: Započítané sú aj plošné bilancie pôvodného riešenia predmetnej stavby, pre ktoré bolo vydané stavebné povolenie č.j. SÚ/CS 732/2021/3/MER-5.

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej okolitej zástavby. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú síce vyššie ako hodnoty týchto regulatívov v celej dotknutej funkčnej ploche, ale z hľadiska urbánneho kontextu vytvára posudzovaná stavba prirodzenú výškovú gradáciu urbanizovaného prostredia. Zároveň má navrhovaná zmena stavby pred dokončením menší rozsah hmoty nadzemnej časti stavby ako pôvodné riešenie povolené stavebným povolením č.j. SÚ/CS 732/2021/3/MER-5.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje záväzné podmienky v nasledovnom rozsahu:

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - 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 zadržiavacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Chodníky pozdĺž stavby v križovaní s odbočením do stavby v max. šírke 3 m pre jeden smer riešiť ako priebežné v jednej nivelete so stavebne zachovanou prednosťou chodcov/cyklistov (debarierizácia). Priebežný chodník žiadame navrhovať v zmysle Princípov a štandardov MIB a Technických listov mesta Bratislavy.
- Avizované preloženie pešieho ťahu pri Starej Prievozskej, t.j. preloženie chodníka za kolmé parkovacie stojiská a prispôsobenie jeho polohy pozícií priechodu cez dopravné pripojenie garáže, zakresliť do všetkých adekvátnych výkresov grafickej časti projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) – zosúladiť textovú časť PD s grafikou, t.j. opraviť v grafickej časti PD.

- Pre parkovanie bicyklov vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v blízkosti vchodov do prevádzok služieb, s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojana obrátené „U“, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla.
- V zmysle výpočtu nárokov na statickú dopravu podľa platnej STN 73 6110 krátkodobé parkovacie stojiská vyplývajúce z výpočtu, vrátane 10 %-nej rezervy stojísk pre krátkodobé parkovanie návštev, riešiť ako verejne prístupné stojiská a ich polohu vyznačiť v grafickej časti PD.
- Minimalizovať šírkové parametre oblúkov na vjazde/výjazde do/zo stavby podľa minimálnych rozmerov stanovených v platných STN, príp. preukázať v dopravnom výkrese potrebnú minimálnu šírku vjazdu/výjazdu vlečnými krivkami.
- Nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov v rozsahu stavby, vrátane dopravného značenia, riešiť ako súčasť stavby.
- Chodníky pre peších pozdĺž miestnych ciest v rozsahu stavby a za parkovacími stojiskami, žiadame riešiť ako komunikácie a spevnené plochy pre peších mimo-areálové, t.j. nie areálové (nevzťahuje sa na vjazdovú/výjazdovú rampu do objektu hromadnej garáže) – opraviť popis v textovej i legendu grafickej časti PD.
- Parkovacie stojiská s dopravným prístupom z miestnej cesty Stará Prievozska žiadame umiestniť ako komunikácie a spevnené plochy parkovacie mimoareálové – opraviť popis v textovej i legendu grafickej časti PD.
- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Forum Business Center II.“ sú aj stavebné objekty: komunikácie a spevnené plochy pre peších v rozsahu stavby mimo-areálové, komunikácie a spevnené plochy parkovacie mimo-areálové prístupné z miestnej cesty Stará Prievozska, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

Poznámka k prepočtu odstavných a parkovacích stojísk:

- Vzhľadom na zmenu stavby pred dokončením s už vydanými povoleniami s pôvodným rozsahom 3 PP garážových suterénov s 280 stojiskami a závery Dopravno-kapacitného posúdenia dopravného pripojenia predmetnej stavby na nadradenú komunikačnú sieť mikroskopickým a makroskopickým dopravným modelom (spracovateľ IR DATA, 10/2023), akceptujeme prepočet nárokov statickej dopravy pre nové funkčné využitie tejto stavby podľa STN 73 6110 platnej v čase spracovania dopravnej časti PD, t.j. január 2024.
- V prípade uplatnenia výpočtu v súlade s STN 73 6110 platnou od 01.04.2024, by došlo k významnému zníženiu nárokov na zabezpečenie statickej dopravy posudzovanej stavby.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

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

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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