



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

VI GROUP Development s.r.o.

Roľnícka 157
831 07 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50016/2024-
519244/Lab**

V Bratislave
19.09.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	VI GROUP Development s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava
stavba:	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA / IVANSKÁ CESTA
pozemky, parc. č., k. ú.:	15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282, 15850/283, k.ú. Trnávka
miesto stavby:	Ivanská cesta
žiadosť doručená dňa:	01.08.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Suchánek, architektonická kancelária, s.r.o., Staré Grunty 212, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Suchánek autorizovaný architekt 2503AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2024 – 07/2024

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu administratívnej budovy na Ivanskej ceste v blízkosti Letiska M.R. Štefánika.

Navrhovaná stavba má suterénnu podnož (2 PP) a nadzemnú časť (9 NP), ktorú tvoria tri hlavné stavebné objekty (SO-101 Administratívna budova – A, SO-102 Administratívna budova – B, SO-103 Administratívna budova – C). V suteréne je riešená hromadná podzemná garáž. Na prízemí sú tri vstupné priestory, 11 obchodných priestorov a tri miestnosti na odstavenie bicyklov. Na 2.NP až 9.NP sú navrhnuté administratívne priestory. Jednotlivé kancelárie na 9.NP sú sprístupnené mezonetovým spôsobom – schodiskom cez prislúchajúci kancelársky priestor na 8.NP. Súčasťou riešenia sú aj plochy zelene, detské ihrisko, prvky drobnej architektúry a spevnené plochy.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 9.NP je +29,20 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,05 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné pripojenie sa navrhuje na cestu, ktorá nie je vo vlastníctve hlavného mesta. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené v podzemných garážach a na povrchu na spevnenej ploche na pozemku stavby v celkovom počte 293 parkovacích miest. Chodníky pre peších sú vybudované v rámci existujúcej cestnej siete, navrhuje sa úsek mestskej cyklotrasy R55. Po zrealizovaní susednej stavby (Goldbeck Offices) západne od riešeného územia bude chodník pre peších popri Ivanskej ceste nadväzovať na úsek, ktorý prepojí územie so zastávkou MHD v pešej dostupnosti v smere von z mesta. V smere do mesta bola vytvorená zastávka v pešej dostupnosti k stavbe.

Súčasťou posúdenia bolo aj dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej ako „DKP“) (spracovateľ: Afry CZ s.r.o.; dátum spracovania: 03/2024). Predložené DKP akceptujeme, z jeho vyhodnotenia vyplýva, že na nadradenej komunikačnej sieti sa uvažuje s úpravou radiacich pruhov, spustením CDS a optimalizáciou signálnych plánov v križovatke Ivanská – Pharos – Aircraft, ďalšie opatrenia na zlepšenie dopravnej situácie nie sú navrhnuté.

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

výmera záujmového územia:	9 132,90 m²
zastavaná plocha:	2 128,39 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	18 391,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	18 391,00 m²
zelen':	
na teréne:	3 191,09 m²
započítateľná zelen':	3 191,09 m²
spevnené plochy:	3 412,74 m²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	2/9
počet parkovacích miest:	293

Posúdenie návrhu 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 sú **záujmové pozemky parc. č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282, 15850/283, k.ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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 **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

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, patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Predložený návrh stavby 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	9 132,90 m ²		
– zastavaná plocha:	2 128,39 m ²	IZP = 0,23	IZP_{max.} = 0,35
– podlažná plocha (NP):	18 391,00 m ²	IPP = 2,01	IPP_{max.} = 2,1
– započítateľná zeleň:	3 191,09 m ²	KZ = 0,35	KZ_{min.} = 0,25

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba 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 č. 377/1990 Zb. 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 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.

K navrhovanej 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 navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Polyfunkčný komplex Baurea“ je stavebný objekt 106 CYKLOTRASA pozdĺž ulice Ivanská cesta, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
- parkovacie miesta pre návštevníkov požadujeme ponechať verejne prístupné;
- požadujeme napriamť vedenie pešej a cyklistickej komunikácie v mieste križovania s odbočením do obslužnej komunikácie so stavebne zabezpečenou prednosťou v jazde v smere hlavného dopravného smeru (napríklad priebežný chodník);
- vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle požadujeme riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.

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 stavebník 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 vyplývalo 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: ostatná dokumentácia

potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Architektonická situácia, M 1:500/

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Architektonická situácia, M 1:500/

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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