



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

N & N - ING s.r.o.

Ing. Barbara Némethová

Merlotová 8

831 02 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

MAGS OUIK 58676/2024-

650797/Kov

V Bratislave

17.12.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Vydavateľstvo Príroda, s.r.o., Kocel'ova 17, 821 08 Bratislava, v zastúpení Ing. Barbara Némethová, N & N - ING s.r.o.
stavba:	Nadstavba polyfunkčného objektu Flexibox
pozemky, parc. č., k. ú.:	reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nivy
miesto stavby:	Plynárenská ul.
žiadosť doručená dňa:	09.10.2024 doručené na Mestskú časť Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Performa Architects s.r.o., Robotnícka 8, 821 03 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Filip Pipiška autorizovaný architekt 2419AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2024

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: nadstavbu existujúceho trojpodlažného objektu na Plynárenskej ul. č. 6 na pozemku parc. č. xxxxxx o jedno podlažie s menšou výmerou ako pôvodné podlažia, a revitalizáciu areálu na pozemkoch parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, v k.ú. Nivy. Nadstavba bude slúžiť na administratívne účely.

Z predloženej projektovej dokumentácie vyplýva, že podiel administratívnej funkcie aj po navrhovanej nadstavbe tvorí cca 43,6% celkovej podlažnej plochy budovy. Zvyšnú podlažnú plochu tvoria obchodné, výrobo-obchodné, školiace, spoločenské a výskumné/vývojové priestory.

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

Navrhovaná nadstavba je riešená ako ľahká oceľová konštrukcia s presklenou fasádou. Súčasťou riešenia je aj návrh pobytovej terasy s extenzívnou zelenou strechou. Uvažuje sa s presunutím existujúcich fotovoltaických panelov zo súčasnej strechy na strechu navrhovanej nadstavby.

Výška atiky súčasného objektu je +12,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 138,43 m n.m. Bpv.). Výška atiky objektu s navrhovanou nadstavbou je +15,995 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 138,43 m n.m. Bpv.). Výška najvyššieho bodu súčasného objektu od ±0,000 je +19,145 m a navrhovanou nadstavbou sa nezmení.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: areál objektu je v súčasnosti pripojený kontrolovaným vjazdom/výjazdom na Plynársenskú ul. a jej prostredníctvom na nadradenú dopravnú sieť. V areáli dôjde k revitalizácii spevnených plôch a reorganizácii parkovacích plôch. Vonkajšia plocha pri vstupe do budovy bude vybavená 8ks stojanmi na parkovanie 8 ks bicyklov; v rámci objektu bude vytvorený priestor pre parkovanie 18 ks bicyklov zamestnancov. Nároky statickej dopravy sú vypočítané v súlade STN 736110/2024 pre existujúci objekt + nadstavbu v celkovom počte 43 odstavných a parkovacích stojísk (ďalej ako PM) z toho 28 PM dlhodobých, 15 PM krátkodobých pre návštevníkov obchodu, služieb a administratívy; 2 PM budú vyhradené pre osoby so zdravotným znevýhodnením. Parkovanie pre stavbu je zabezpečené v celkovom počte 45 stojísk.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	3622,00 m²
zastavaná plocha:	1874,20 m² *
podlažná plocha nadzemných podlaží:	6736,40 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	6736,40 m²
zeleň:	
na teréne:	581,60 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m²
započítateľná zeleň:	581,60 m²
spevnené plochy:	1172,40 m²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	0/4
počet parkovacích miest:	45

*stavba so schodiskom 1852 m² + trafostanica 13,2 m² + kontajnerové stojisko 9 m²

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. xxxxx, xxxxx, xxxxxx, xxxxxxx k. ú. Nivy**, 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, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia kultúry a zábavy a zariadenia školstva, vedy a výskumu medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Vo funkčnom využití územia *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, patria zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb medzi prípustné v obmedzenom rozsahu.

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

<i>funkčná plocha 201</i>	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	3622,00 m ²		
– zastavaná plocha:	1874,20 m ²	IZP = 0,517	IZP_{max.} = 0,52
– podlažná plocha (NP):	6736,40 m ²	IPP = 1,859	IPP_{max.} = 2,1
– započítateľná zeleň:	581,60 m ²	KZ = 0,161	KZ_{min.} = 0,15

- Predložený návrh stavby **dodríava 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- žiadame, aby v rámci navrhovaných plôch zelene bola na významnej časti plochy zrealizovaná kvalitná trojetážová zeleň so zvýšeným podielom stromov a kríkov.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- pri riešení cyklistickej infraštruktúry:
 - Vonkajšie stojany na bicykle navrhnuť podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ: stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP 085, s plynulým prízjdom od Plynárenskej ulice.

- Uzamykatelné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.
- pri riešení statickej dopravy:
 - Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.
- Všeobecne:
 - Stavebné úpravy chodníka v celom rozsahu stavby pozdĺž Plynárenskej ul., ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem, technických predpisov a vyhlášok.

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, znížiť 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.

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 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200, č. výkresu 07

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200, č. výkresu 07
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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