



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MADING s.r.o.

Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 45290/2025-
13696/Lab**

V Bratislave
17.01.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Averta s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, v zastúpení MADING s.r.o.
stavba:	„POLYFUNKČNÝ SÚBOR STAVIEB KLINGERKA 3 – STAVBA č. 5“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx; k. ú. Nivy
miesto stavby:	ulice Košická – Prístavná - Plátenicka
žiadosť doručená dňa:	04.11.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre zlúčené územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Franko autorizovaný architekt 0531AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2024

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..**

Posudzovaná „Stavba č. 05 Administratívna budova“ je súčasťou Polyfunkčného súboru stavieb Klingerka 3, pre ktorý hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 51151/21-400381 zo dňa 09.08.2021. Následne príslušný stavebný úrad, ktorým je Mestská časť Bratislava – Ružinov, vydal pre uvedený polyfunkčný súbor dňa 15.12.2022 územné rozhodnutie č.j. SU/CS 4511/2022/24/LBR-37, právoplatné dňa 03.04.2023. Ďalej dňa 11.10.2023 príslušný stavebný úrad vydal pre uvedený polyfunkčný súbor stavebné povolenie č.j. SU/CS 10010/2023/13/LBR-124, právoplatné dňa 20.11.2023. Dňa 03.07.2024 bolo pre zmenu stavby pred dokončením Polyfunkčného súboru stavieb Klingerka 3 vydané stavebné povolenie č.j. /SU/6015/35607/2024/LBR-116, právoplatné dňa 13.08.2024.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predložená projektová dokumentácia rieši: ďalšiu zmenu stavby s názvom „Stavba č. 05 Administratívna budova“ pred jej dokončením. Predmetná stavba je súčasťou Polyfunkčného súboru stavieb Klingerka 3.

Navrhované zmeny voči poslednému povolenému riešeniu (všeobecný opis): rozšírenie administratívnej budovy o 4,1 m na spodných podlažiach a o 40 cm na horných podlažiach – nárast podlažnej plochy stavby, úprava konštrukčných výšok spodných podlaží a navrhované nové podlažie, zmena v riešení jednotlivých ustúpených terás, čiastočná zmena koncepcie fasády – doplnenie parapetov, úprava statického riešenia spojená s novou koncepciou komunikačného jadra, zmena dispozície časti spodnej stavby, zmena funkčno-prevádzkového riešenia na 1.NP až 3.NP.

Okrem SO 302 Administratívna budova sa zmeny týkajú aj nasledovných stavebných objektov a prevádzkových súborov: SO 301 Spodná stavba pre SO 302 a SO 308, SO 320 Areálové osvetlenie a rozvody NN pre SO 302, SO 311 Areálové spevnené plochy pre SO 302, SO 326 Areálové sadové úpravy pre SO 302 na pozemkoch stavebníka, SO 330 Drobná architektúra pre SO 302, SO 338 Vodné prvky a PS01 Odberateľská trafostanica.

Stavebný objekt SO 302 Administratívna budova má 36 NP, tvorí dominantu celej vznikajúcej zástavby „Klingerka 1, Klingerka 2 a Klingerka 3“, navrhovaná je v južnej časti polyfunkčného súboru. Dlhšou stranou je orientovaný do Prístavnej ulice, kratšou do Košickej ulice. Hmota stavby podľa rozsahu zastavanej plochy podlaží je odstupňovaná - ustúpenie hmoty na 10.NP a 19.NP. Hlavný vstup do budovy je orientovaný do Prístavnej a Košickej ulice. V trojpodlažnom suteréne je riešená hromadná podzemná garáž, technické a skladové priestory. Na 1.NP objektu sa nachádza vstupná lobby a priestory občianskej vybavenosti typu zariadenia obchodu a služieb (ďalej ako „OV“), na toto podlažie boli premiestnené priestory parkovania a šatní pre cyklistov. Zo vstupnej lobby sú sprístupnené ďalšie podlažia cez batériu rýchlovýťahov a schodiská, dispozičné riešenie priestorov komunikačného jadra bolo zmenené v celej budove. 2.NP predstavuje nové vložené podlažie, obsahuje pokračovanie priestorov OV z prízemnia, presunutý služobný byt z 1.NP a presunuté priestory správy budovy zo 4.NP. Na 3.NP bola presunutá kantína, doplnený bol priestor pokračovania jednej prevádzky OV. Na 4.NP je plánovaná strojovňa VZT. Od 5.NP až po 33.NP sú v budove riešené administratívne priestory so zázemím – navrhovaná je zmena dispozičného riešenia podlaží. Na 34.NP až 36.NP sú riešené technologické priestory.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 36.NP po obvode stavby je +141,00 m a nad komunikačným jadrom +141,59 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné riešenie a dopravné pripojenie bolo už povolené vydanými stavebnými povoleniami. Navrhnuté zmeny Stavby č. 5 nemenia spôsob dopravného pripojenia z Plátennickej, ani celkový počet umiestnených parkovacích stojísk voči predchádzajúcim riešeniam stavby. Hlavné pešie trasy sú vedené v pridruženom dopravnom priestore po obvode územia. Cyklistická doprava bude vedená v koridore ulíc Mlynské nivy a Plátennicka po obojsmerných vyhradených cyklocestách. Parkovanie bicyklov na úrovni prízemnia objektov Stavby bude prístupné najkratšou trasou z príľahlých cyklistických trás.

V pridruženom dopravnom priestore Košickej ulice je vytvorená územná rezerva pre plánovanú trasu električky.

Riešenie nárokov statickej dopravy: Vzhľadom na navrhnuté zmeny, dochádza k nepatrnej zmene v nárokoch na statickú dopravu voči vydanému stavebnému povoleniu (SP) a zmene stavby pred dokončením (ZSPD) s povoleným počtom 578 stojísk pre Stavbu č. 5, pričom pôvodná kapacita jej spodnej stavby bola 516 stojísk a zostáva bez zmeny. Aktuálne podľa platnej STN 736110/2024 s použitím K_{mp} a K_d s hodnotou 0,8 vychádzajú nároky Stavby č. 5 v počte 593 stojísk, čo predstavuje nárast o 15 stojísk voči počtu povolenému v SP a ZSPD. V predloženej projektovej dokumentácii je uvedené, že zostávajúca kapacitná rezerva susednej spodnej stavby SO 303 v počte 35 stojísk umožní zabezpečiť aj tento nárast 15 stojísk v jej priestoroch.

Z celkových nárokov Stavby č. 5 je 400 dlhodobých stojísk a 193 krátkodobých, z ktorých má byť podľa technickej správy 116 krátkodobých stojísk vyhradených v SO 301 na 1.PP a zvyšných 77 krátkodobých stojísk má byť umiestnených v rámci susednej spodnej stavby SO 303.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	9 563,00 m ²
zastavaná plocha:	1 937,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	49 734,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	80,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	49 654,00 m ²
zeleň:	
na teréne:	1 058,60 m ²
nad podzemnými konštr. hrúbka substr. nad 2 m:	43,70 m ²
nad podzemnými konštr. hrúbka substr. nad 1 m:	437,00 m ²
nad podzemnými konštr. hrúbka substr. nad 0,5 m:	0,00 m ²
započítateľná zeleň:	1 316,43 m ²
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	3/36
počet parkovacích miest:	516

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód M** (Stavba č. 05 - ZSPD a Stavba č. 06 - bez zmien)

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 **M**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chem. zamorením podložia)**	0,52	0,10

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami – Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – Klingerka

Regulačný kód M:

Regulačný kód (kód miery využitia územia) vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia zástavbou.

V regulačných kódoch intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

„Urbanistická štúdia zóny Klingerka“ (rok 2007) (ďalej ako „UŠ“) overila maximálny koeficient podlažných plôch pre územie s environmentálnou záťažou, ktorého súčasťou sú obe dotknuté funkčné plochy (č. 201 a č. 501). **Hodnota overeného IPP max. je 4,8.**

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. Bývanie je prípustné v obmedzenom rozsahu, v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	49 921 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	80 m²	0,2%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	49 841 m²	99,8%	min.70%

- 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):

funkčná plocha 201:	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		návrh/celý súbor stavieb	
– výmera záujmového územia:	9 563,00 m²		
– zastavaná plocha:	3 355,00 m²	IZP = 0,35	IZP_{max.} = 0,52
– podlažná plocha (NP):	49 921,00 m²	IPP = 5,22/4,76	IPP_{max.} = 3,6* po overení UŠ 4,8
– započítateľná zeleň:	1 316,43 m²	KZ = 0,14	KZ_{min.} = 0,10

(* overená v „Urbanistickej štúdii zóny Klingerka“ (rok 2007) maximálna hodnota zvýšeného IPP je **4,8**)

- V rámci rozšírenej regulácie regulačného kódu M (kód miery využitia územia) ohľadom lokalít uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a ** konštatujeme, že vzhľadom na potrebu komplexnej sanácie environmentálnej záťaže v dotknutom území (chemické zaťaženie územia v lokalite Klingerka), bola Urbanistickou štúdiou zóny Klingerka overená maximálna hodnota zvýšeného IPP, ktorá je 4,8. Táto hodnota je dodržaná v rámci riešeného územia celého Polyfunkčného súboru stavieb Klingerka 3. Jeho riešené územie dosahuje rozlohu 18 124 m². Z hľadiska vymedzenia jeho hraníc je to približne rovnaký rozsah, ako majú urbanistické bloky A a B v uvedenej urbanistickej štúdii. Celková aktuálna hodnota podlažných plôch predmetného polyfunkčného súboru je 86 225 m². IPP v rámci hraníc riešeného územia Polyfunkčného súboru stavieb Klingerka 3 dosahuje aktuálne hodnotu **4,76**, čo je menej ako overená maximálna hodnota zvýšeného IPP.
- **Hlavné mesto SR Bratislava akceptuje predložený návrh zmeny stavby pred jej dokončením z hľadiska intenzity využitia záujmového územia.**

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, znalostí 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:

- Všetky krátkodobé parkovacie miesta v celkovom počte 193 stojísk žiada zabezpečiť na pozemku Stavby č. 5, t.j. v spodnej stavbe č. SO 301.
Zdôvodnenie: Budúci návštevníci administratívnej budovy sa budú orientovať podľa adresy objektu a adres firiem v jej sídliacich. Nebudú prirodzene skúšať hľadať parkovanie v rámci susedného rezidenčného objektu a jeho parkovacej garáže, aj keby tam bolo pre Stavbu č. 5 parkovanie vyhradené. Naopak, pri dlhodobých parkovacích stojiskách je vysoký predpoklad, že ich užívateľmi budú stáli zamestnanci, ktorí budú poznať lokalizáciu parkovacích stojísk a príslušný prevádzkový režim v susednom objekte - napr. budú disponovať parkovacími kartami do susednej PHG, t.j. do objektu spodnej stavby SO 303.
- Parkovacie miesta vykázané ako krátkodobé (návštevnícke) v počte 193 parkovacích stojísk žiada zachovať verejne prístupné. Tieto nesmú byť predané, prenajaté ani inak vyhradené, len pre návštevy.
- Časť vonkajších parkovacích státí pre bicykle žiada umiestniť pred hlavné vstupy do budovy.

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.

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