



S.O.F.I., spol. s r. o.
Kocel'ova 17
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 58360/17-465759 Ing. arch. Barutová 24.4.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Toccata s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	budova A C V
žiadosť zo dňa:	6.12.2017, doručená dňa 8.12.2017, doplnená 03/2017 a 18.4.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Košťial
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017, dopracovaná v 03/2018, doplnenie 04/2018

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby administratívnej budovy s jedným polozapusteným podlažím a 3-mi nadzemnými podlažiami, s univerzálnou prevádzkou (27 kancelárií) s využitím progresívnych prvkov, určitou variabilitou priestorov pri súčasnom zaistení účelného a hygienického pracovného prostredia. Stavba je navrhnutá do existujúcej zástavby, ktorej sa prispôsobuje mierkou a začlenením do územia na mieste jestvujúceho objektu, ktorý bude odstránený v plnom rozsahu. Dopravný prístup bude zabezpečený z príľahlej jednosmernej miestnej komunikácie Kremnická ulica, odjazd následne po Vranovskej ulici. Riešenie statickej dopravy je navrhnuté na 1. PP (13 PM) a pred objektom 4 kolmé státi. V zmysle dokumentácie sa pre prevádzku administratívneho objektu uvažuje so 40 zamestnancami, bez návštevníkov. Konkrétna činnosť firmy nie je uvedená.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Jozef Košťial, 03/2018, doplnenie 04/2018):

Výmera stavebného pozemku: 910 m²
Zastavaná plocha: 404 m²
Podlažná plocha: 1 212 m²
Plocha zelene: 361 m²
Spevnené plochy: 145 m²

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová lokalita je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. 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.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Záväzná časť „C“ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre stabilizované územia nasledovnú slovnú reguláciu:

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie;
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia;

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:

IPP = 1,3

IZP = 0,4

KZ = 0,4

V dokumentácii bolo doplnené vyhodnotenie regulatívov, dosiahnutých v rámci funkčného bloku jestvujúcou zástavbou, ktoré deklaruje intenzitu zastavania v predmetnej lokalite a porovnanie s navrhovaným stavom. Z vyhodnotenia vyplynulo, že navrhovaný zámer rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčné, priestorové a kompozičné usporiadanie územia v dotknutom funkčnom bloku. Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	budova A C V
na parcele číslo:	4167/2,4,5, 4168/2

v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Vranovská - Kremnická ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- pre úplnosť uvádzame, že nakoľko predložená DUR v časti dopravného riešenia nie je jednoznačná a súčasťou stavby bude aj dopravné pripojenie so stavebnou úpravou príslušného jestvujúceho chodníka, je potrebné k územnému konaniu doložiť aj stanovisko príslušného cestného správneho orgánu, ktorým je MČ Bratislava – Petržalka
- dažďové vody v maximálnej miere zachytávať na pozemku (zelené strechy, vsakovanie)
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame:
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárnicami
 - ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
 - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
 - zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIK – archív, ODI



S.O.F.I., spol. s r. o.
Kocel'ova 17
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 58360/17-465759 Ing. arch. Barutová 24.4.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Toccata s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	budova A C V
žiadosť zo dňa:	6.12.2017, doručená dňa 8.12.2017, doplnená 03/2017 a 18.4.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Košťal
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017, dopracovaná v 03/2018, doplnenie 04/2018

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby administratívnej budovy s jedným polozapusteným podlažím a 3-mi nadzemnými podlažiami, s univerzálnou prevádzkou (27 kancelárií) s využitím progresívnych prvkov, určitou variabilitou priestorov pri súčasnom zaistení účelného a hygienického pracovného prostredia. Stavba je navrhnutá do existujúcej zástavby, ktorej sa prispôsobuje mierkou a začlenením do územia na mieste jestvujúceho objektu, ktorý bude odstránený v plnom rozsahu. Dopravný prístup bude zabezpečený z príľahlej jednosmernej miestnej komunikácie Kremnická ulica, odjazd následne po Vranovskej ulici. Riešenie statickej dopravy je navrhnuté na 1. PP (13 PM) a pred objektom 4 kolmé státiá. V zmysle dokumentácie sa pre prevádzku administratívneho objektu uvažuje so 40 zamestnancami, bez návštevníkov. Konkrétna činnosť firmy nie je uvedená.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Jozef Košťal, 03/2018, doplnenie 04/2018):

Výmera stavebného pozemku: 910 m²
Zastavaná plocha: 404 m²
Podlažná plocha: 1 212 m²
Plocha zelene: 361 m²
Spevnené plochy: 145 m²

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová lokalita je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Záväzná časť „C“ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre stabilizované územia nasledovnú slovnú reguláciu:

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie;
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia;

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:

IPP = 1,3

IZP = 0,4

KZ = 0,4

V dokumentácii bolo doplnené vyhodnotenie regulatívov, dosiahnutých v rámci funkčného bloku jestvujúcou zástavbou, ktoré deklaruje intenzitu zastavania v predmetnej lokalite a porovnanie s navrhovaným stavom. Z vyhodnotenia vyplynulo, že navrhovaný zámer rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčné, priestorové a kompozičné usporiadanie územia v dotknutom funkčnom bloku. Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	budova A C V
na parcele číslo:	4167/2,4,5, 4168/2

v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Vranovská - Kremnická ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- pre úplnosť uvádzame, že nakoľko predložená DUR v časti dopravného riešenia nie je jednoznačná a súčasťou stavby bude aj dopravné pripojenie so stavebnou úpravou príslušného jestvujúceho chodníka, je potrebné k územnému konaniu doložiť aj stanovisko príslušného cestného správneho orgánu, ktorým je MČ Bratislava – Petržalka
- dažďové vody v maximálnej miere zachytávať na pozemku (zelené strechy, vsakovanie)
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame:
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárnicami
 - ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
 - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
 - zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIK – archív, ODI