



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS POD 55434/2020-414279 Ing. arch. Hanulcová/199 25.08.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	<b>Budova finančno-právneho poradenstva</b>
žiadosť zo dňa:	<b>27.07.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>AM – studio, s.r.o., zodpovedný projektant: Ing. arch. Andrea Marková, reg.č.: 1614 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu dvoch objektov finančno-právneho poradenstva: SO 01 a SO 02. Účelom stavby je vytvorenie priestorov pre podnikanie vo finančnom a právnom poradenstve. Objekt SO 01 je situovaný na pozemkoch parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxx. Objekty sú prízemné bez podpivničenia zastrešené valbovou strechou. Objekt SO 02 je situovaný na pozemkoch parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxx. Max. výška hrebeňa šikmej strechy = +6,180m od ±0,000 = výške podlahy prvého nadzemného podlažia. Projekty riešia 1.NP, ktoré sú dispozične rozdelené na finančné poradenstvo a právne poradenstvo. Objekty sú zrkadlovo riešené po vertikálnej osi. Dopravné napojenie je riešené z Bridlicovej ulice. Statická doprava je riešená 10 parkovacími miestami na pozemku investora.

**Objektová skladba:**

**SO 01 - Budova finančno-právneho poradenstva:**

**ľavé krídlo objektu - FINANČNÉ PORADENSTVO**

Na prízemí ľavého krídla objektu sú situované priestory: zádverie, archív, chodba, kancelária – účtovník, technická miestnosť, hygiena, kuchynka, kancelária – finančné poradenstvo, zasadačka o celkovej úžitkovej ploche 88,26m<sup>2</sup>.

*pravé krídlo objektu - PRÁVNE PORADENSTVO*

Na prízemí pravého krídla objektu sú situované priestory: zádverie, serverovňa, chodba, sekretárka, technická miestnosť, hygiena, kuchynka, rokovacia časť, kancelária advokáta, o celkovej úžitkovej ploche 88,75m<sup>2</sup>.

Celková úžitková plocha celého objektu = 177,01m<sup>2</sup>.

SO 02- Budova finančno-právneho poradenstva:*ľavé krídlo objektu - FINANČNÉ PORADENSTVO*

Na prízemí ľavého krídla objektu sú situované priestory: zádverie, archív, chodba, kancelária – účtovník, technická miestnosť, hygiena, kuchynka, kancelária – finančné poradenstvo, zasadačka o celkovej úžitkovej ploche 88,26m<sup>2</sup>.

*pravé krídlo objektu - PRÁVNE PORADENSTVO*

Na prízemí pravého krídla objektu sú situované priestory: zádverie, serverovňa, chodba, sekretárka, technická miestnosť, hygiena, kuchynka, rokovacia časť, kancelária advokáta, o celkovej úžitkovej ploche 88,75m<sup>2</sup>.

Celková úžitková plocha celého objektu = 177,01m<sup>2</sup>.

Základné kapacitné údaje:

Celková výmera pozemkov: p.č.:2339/21 =430m<sup>2</sup>, p.č.:2339/165 =429 m<sup>2</sup>, 2339/166 =422m<sup>2</sup>, 2339/22=426m<sup>2</sup>

Plocha pozemkov spolu = 859+848 = 1707m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha spolu = 226,94 + 226,94 = 453,88m<sup>2</sup>

Hrubá podlažná plocha spolu = 226,94 + 226,94 = 453,88m<sup>2</sup>

Plocha zelene spolu = 541,56 + 530,56 = 1072,12m<sup>2</sup>

Spevnené plochy spolu = 90,5 + 90,5 = 181m<sup>2</sup>

**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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je navrhovaná stavba, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**.

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**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 vonkajšie mesto*: **kód regulácie D**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

### **Posúdenie investičného zámeru z hľadiska UPN hl.m.:**

Plošné bilancie územia:

Objekt SO 01:

Plocha pozemku = 859,0m<sup>2</sup>  
 Zastavaná plocha = 226,94m<sup>2</sup>  
 Podlažná plocha = 226,94m<sup>2</sup>  
 Spevnená plocha = 90,50m<sup>2</sup>  
 Plocha zelene = 541,56m<sup>2</sup>

Objekt SO 02:

Plocha pozemku = 848,0m<sup>2</sup>  
 Zastavaná plocha = 226,94m<sup>2</sup>  
 Podlažná plocha = 226,94m<sup>2</sup>  
 Spevnená plocha = 90,50m<sup>2</sup>  
 Plocha zelene = 530,56m<sup>2</sup>

Vypočítané koeficienty podľa návrhu projektovej dokumentácie:

Pre objekt SO 01:

IZP = 0,26419092 = 0,26  
 IPP = 0,26419092 = 0,26  
 KZ = 0,630454 = 0,63

Pre objekt SO 02:

IZP = 0,26761792 = 0,27  
 IPP = 0,26761792 = 0,27  
 KZ = 0,6256603 = 0,63

Dva objekty určené pre podnikanie vo finančnom a právnom poradenstve sú umiestnené vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a výrobných a nevýrobných služieb, číslo funkcie 502, s kódom regulácie D, ktorú komunikácia Bridlicová ulica oddeľuje od funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Objekt svojím architektonickým stvárnením, objemom, výškou, ani účelom využitia nenaruša stabilizované obytné územie, ktoré je v dotyku s navrhovanou stavbou. Zariadenia výrobných a nevýrobných služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Investičný zámer z hľadiska posúdenia funkčného využitia územia a intenzity využitia územia s dosahovanými max. hodnotami IPP 0,27; IZP 0,27 a KZ 0,63 v rámci riešeného pozemku a danej funkčnej plochy spĺňa stanovenú reguláciu pre danú funkčnú plochu určenú územným plánom hl. mesta.

Z uvedeného vyplýva, že investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>BUDOVA FINANČNO – PRÁVNEHO PORADENSTVA</b>
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>Bridlicová ulica</b>

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**:

**z hľadiska posúdenia Útvary hlavnej architektky:**

Investičný zámer je situovaný v rozvojovom území s reguláciou funkčného využitia 502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. Funkčná plocha je umiestnená medzi železnicou a ulicou Bridlicová. S predmetnou funkčnou plochou susedí stabilizované územie 102 – málopodlažná zástavba obytného typu (podľa UPN 2007 v znení jeho zmien a doplnkov), ktorú tvorí zástavba rodinných domov. Investičný zámer navrhuje dve jednopodlažné stavby so šikmou strechou, každú s dvoma prevádzkovými celkami. Dopravne sú stavby obslužené z Ulice Leopolda Jablonku a statická doprava v počte 10 parkovacími miestami je riešená na teréne – pričom parkovacie miesta sú oddelené ostrovčekmi s prírodným terénom a sú obsluhované samostatne priamo z komunikácie bez oplotenia, chodník na ulici nie je vybudovaný.

a) Požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- žiadame parkovacie miesta striedať stromami

b) Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.
- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so *Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy*, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- súhlasíme s podmienkou súhlasného stanoviska Železníc SR, keďže stavba zasahuje do ochranného pásma ŽSR

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**UPOZORNENIE:**

Stavby sa umiestňujú v ochrannom pásme železníc.

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

Hlavné mesto SR 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. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – DNV, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIK, ODI