



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **01.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC
54135/2022-436551**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 5935 6491**

V Bratislave
12.08.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Administratívna budova“, Karloveské rameno, parc. č. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	01.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jana Medľová, autorizovaný architekt, číslo osvedčenia *2329AA*
dátum spracovania dokumentácie:	05.2022, Revízia A

K investičnému zámeru: „Administratívna budova“, Karloveské rameno, parc. č. xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves bola dňa 23.02.2022 vydaná odpoveď hlavného
mesta Slovenskej republiky Bratislavy k žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k investičnej
činnosti č. MAGS OUIIC 43539/2022 – 87401, k.č. 68969/2021 (ďalej len „odpoveď“
v príslušnom gramatickom tvare). Posudzovaná bola projektová dokumentácia s dátumom
spracovania 11/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch.
Jana Medľová, autorizovaný architekt, 2329AA. V odpovedi hlavné mesto posúdilo
predložené riešenie a uplatnilo požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického
riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy, riešenia
dopravného vybavenia a technickej infraštruktúry. Z hľadiska funkčného vy-užitia
navrhovaného objektu a intenzity využitia územia bol konštatovaný súlad s Územným plánom
hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej
republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh v maximálnej možnej miere
zohľadnil pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v odpovedi
zo dňa 23.02.2022, a to pri rešpektovaní rozvodov technickej infraštruktúry a ich ochranných
pásiev, ako limitujúcich prvkov pre stavebnú činnosť, osadení stavby a riešení parkovania
na záujmových pozemkoch. Pri riešení nárokov na statickú dopravu došlo k zmene
umiestnenia parkovacích státí a ich dopravného napojenia na komunikačnú sieť, k zohľadneniu
požiadaviek tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy v území oproti návrhu z 11.2021.

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu podpivničeného, trojpodlažného,
izolovaného administratívneho objektu, nepravidelného pôdorysného tvaru, navrhovaného

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

severne od ulice Karloveské rameno, vrátane jeho napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru v území. Na podzemnom podlaží je riešené technické zázemie, skladové a komunikačné priestory; na 1.NP – 3.NP sú riešené kancelárie so zázemím. Vertikálne sú podlažia prepojené dvojramenným schodiskom a výťahom. Hlavný vstup do objektu je riešený z JZ strany na úrovni 1.NP. Pôdorysná stopa 3.NP a 2.NP je identická; pôdorys 1.NP od Botanickej ul. ustupuje a vytvára priestor pre parkovanie. Objekt je prestrešený plochou vegetačnou strechou s maximálnou výškou +12,030 m a atikou vo výške +11,030 m. Súčasťou riešenia sú spevnené plochy, priehľadné oplotenie pozemku o výške 1,6 m a napojenie objektu na technickú infraštruktúru v území, a to novými prípojkami vody, kanalizácie, plynu, NN; prekládka stípu vzdušného vedenia NN a úprava výšky šachty na záujmových pozemkoch. Kanalizácia je riešená ako delená, dažďové vody zo strechy a z parkovacích miest (po predčistení v ORL), budú zaústené do vsakovacích objektov umiestnených na pozemku stavby.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO.101 Administratívna budova
- SO.102 Spevnené plochy
- SO.103 Oplotenie
- SO.104 Sadové úpravy
- SO.201 Vodovodná prípojka
- SO.202 Kanalizačná prípojka
- SO.202.1 Dažďová kanalizácia a vsakovací objekt
- SO.202.2 Úprava výšky šachty a poklopu
- SO.202.3 Odlučovač ropných látok
- SO.203 Plynová prípojka
- SO.204 Presun stípu NN

Úroveň ± 0,000 = 143,91 m n.m. Bpv.

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

- výmera riešeného územia:	503 m²
- zastavaná plocha:	131,55 m²
- podlažná plocha (NP):	354,76 m²
- plocha zelene:	219,92 m²
- podlažnosť:	1PP/3NP
- počet parkovacích státí:	8

Dopravné riešenie:

Dopravný prístup bude zabezpečený z jestvujúcej komunikácie Botanická ul. Nároky na statickú dopravu sú riešené v počte 8 parkovacích státí na spevnených plochách zo zatravnovacej dlažby s kolmým radením pri Botanickej ul. Časť parkovacích státí je riešených pod pergolou. Súčasťou riešenia je aj chodník navrhnutý medzi parkovacími státiami a objektom.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie navrhovanej novostavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx a prevažná časť pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, ÚPN** stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti,**

číslo funkcie **501**; východná časť pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves (cca 3,2 m²), je súčasťou územia: **námestia a ostatné komunikačné plochy**.

▪ **Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

▪ **Námestia a ostatné komunikačné plochy:**

sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia:

Parcely, ktoré sú súčasťou funkčnej plochy 501, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód H:**

Tab. 2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, **Karlova Ves**, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
- **navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**
Záujmové pozemky sú v prevažnej miere súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Zariadenia administratívy a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy 501.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby z výmery záujmových pozemkov 499,8 m² vo funkčnej ploche 501):

	intenzita využitia plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh	intenzita využitia - regulatívny určené v ÚPN
- výmera záujmového územia:	499,80 m²		
- zastavaná plocha:	131,55 m²	IZP = 0,26	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	354,76 m²	IPP = 0,71	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	219,92 m²	KZ = 0,44	KZ_{min.} = 0,30

- navrhovaná novostavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H.

Predložený investičný zámer **je v súlade** 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:	„Administratívna budova“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Karloveské rameno

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (stavebné povolenie) požadujeme:
 - pri vstupoch do objektu v parteri zohľadniť priestor pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia

- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia;
- v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie požadujeme vsakovacie zariadenie navrhnuť a umiestniť minimálne 1,5 m od hranice pozemku;
- odvádzanie dažďových vôd musí byť navrhnuté tak, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- ako súčasť návrhu riešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;
- všetky aj spevnené povrchy na záujmových pozemkoch, vrátane plôch pre parkovanie realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody v území a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia požadujeme realizovať ploché strechy ako vegetačné (minimálne extenzívne),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- zrážkovú vodu zo stiech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), 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 alebo ich časti ako vegetačné fasády.

UPOZORNENIE:

Na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, obstaráva mestská časť Bratislava – Karlova Ves Územný plán zóny Karloveská zátoka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Celková situácia stavby, Rez A-A,
1 x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Celková situácia stavby, Rez A-A,
Magistrát ODI, UHA, OUIK - archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor