



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T. Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **18.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54306/2024-
483644/Gal**

V Bratislave
22.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Ubytovne, s.r.o., Digital park II., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.
stavba:	Bory Office Space
pozemky, parc. č., k. ú.:	3497/765, 644/678, 644/693 a časti 644/824, 644/829, 3497/367 a 3497/366, k. ú. Lamač
miesto stavby:	ul. Dominika Tatarku
žiadosť doručená dňa:	18.06.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k územnému konaniu
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZTACOVSKY architektonická kancelária
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/20242

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: novostavbu administratívneho objektu v lokalite Bory, katastrálnej časti Lamač, medzi bytovou zástavbou Bory Home 3, Ubytovňou pre zdravotnícky personál a objektom Nemocnice Bory.

Objekt je navrhovaný s desiatimi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím, delený na dve základné hmoty – plošne výraznejšiu časť 1.NP určenú pre obchod a služby a vežovú časť administratívy navrhovanú od 2.NP po ustupujúce 10.NP (vrátane). Maximálny pôdorysný rozmer 1.NP, obdĺžnikového tvaru, je 53,30 x 26,70 m. Pôdorysný rozmer 2. - 9. NP je 50,40 x 20,00 m, taktiež obdĺžnikového tvaru so skosením na JZ nároží objektu. Nad časťou 1. PP vznikne verejný pobytový priestor okolo parteru.

Ústrednou časťou objektu je vertikálne jadro, okolo ktorého sú rozmiestnené nájomné administratívne jednotky. Jadro je tvorené dvomi schodiskami, dvomi výťahmi a šachtami pre potrubia.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objekt je zastrešený plochými strechami. Strecha nad 1.NP slúži ako terasa pre kancelárie na 2.NP, tak isto aj strecha nad 9.NP. Výška atiky nad 9.NP je +38,20 m a nad 10.NP +43,30 m, od úrovne podlahy ±0,000 = úroveň 1.NP = 177,46 m n.m. Bpv.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Administratívna budova je na cestnú sieť napojená v jednom mieste. Na severnej strane pozemku je situovaný vjazd/výjazd z hromadnej garáže umiestnenej na 1.PP administratívnej budovy, na existujúcu účelovú cestu – ulicu Jána Langoša so šírkou vozovky 6,0 m.

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel je navrhnuté na pozemku investora. V podzemnej hromadnej garáži na 1.PP sú umiestnené parkovacie miesta s kolmým, šikmým aj pozdĺžnym radením. Celkový navrhovaný počet parkovacích miest je 90 stojísk.

Hromadná doprava : v pešej dostupnosti (200 m) sa nachádzajú zastávky verejnej hromadnej dopravy MHD Bratislava *Vladimíra Jukla a BORY Nemocnica*.

Pešia doprava: po severnej, západnej a južnej strane administratívnej budovy sú existujúce chodníky. Vstup do budovy a spevnené plochy pre chodcov budú napojené na tieto chodníky.

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

výmera záujmového územia:	4 736,00 m²
zastavaná plocha:	1 760,85 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	9 237,50 m²
zeleň:	
na teréne:	748,38 m²
nad podzemnými konštrukciami:	62,77 m²
započítateľná zeleň:	811,15 m²
počet podlaží PP/NP:	1/10
počet parkovacích miest:	90

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. 3497/765, 644/678, 644/693, a časti 644/824, 644/829, 3497/367 a 3497/366, k. ú. Lamač**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód H**

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intezita využitia územia :

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód H**.

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

Kód regulácie H

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- 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): **pri rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	4 736,00 m ²		
– zastavaná plocha:	1 760,85 m ²	IZP = 0,37	IZP_{MAX} = 0,42
– podlažná plocha (NP):	9 237,50 m ²	IPP = 1,95	IPP_{MAX} = 2,1
– započítateľná zeleň:	811,15 m ²	KZ = 0,17	KZ_{MIN} = 0,15

- Do výmery záujmového územia boli započítavané pozemky reg. „C“ KN nasledovne :
 - parc. č. 3497/765, 644/678 a 644/693 ako celky spolu s výmerou 3 275,00 m²
 - parc. č. 644/824, 644/829 a 3497/367 iba čiastočne vo výmere 1 096,00 m²
 - par. č. 3497/366 iba čiastočne vo výmere 365,00 m².
- Predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme v rozvojovej funkčnej ploche H 201 z hmotovo-priestorového hľadiska v kontexte budúceho uzlového priestoru za hranične akceptovateľný;

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.

Mestská časť Bratislava - Lamač vyjadrením číslo ODUZM-2024/386/Pá-6425 zo dňa 22.07.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Bory Office Space a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- realizovať prepojenie cyklotrasy s Dúbravkou a Hodonínskou ulicou ako podmienenú investíciu;
- pri spracovaní ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie sa riadiť Manuálom verejných priestorov spracovaného Metropolitným inštitútom Bratislava;
- dodržať teplotu chromatickosti na úrovni 3000 K v zmysle Manuálu verejných priestorov – princípy a štandardy verejného osvetlenia;
- dodržiavať požiadavky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy z r. 2007 – Zmeny a doplnky 08, kapitola 12.7.2. Adaptačné zásady a opatrenia:
 - revitalizovať a vytvárať vegetačné stredové deliace pásy komunikácií s retenčnou schopnosťou; vytváranie parkov mestských záhrad, menších plôch zelene a parčíkov; realizácia vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech;
 - v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – príklady opatrení: retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších ochladzujúcich prvkov;
 - vytváranie vhodnej mikroklímy pre chodcov a cyklistov vo verejných priestoroch a na plochách určených na rekreáciu – príklady opatrení: zvyšovanie počtu funkčných tieniacich prvkov, realizácia vegetačných stiešok, pergol, stromov s veľkou korunou, zvyšovanie podielu stromovej vegetácie, použitie priepustných povrchov a povrchov s vysokou odrazivosťou slnečného žiarenia;
 - zabezpečiť a podporovať: také dopravné technológie, materiál a infraštruktúru, ktoré sú prispôsobené predpokladaným negatívnym dopadom zmeny klímy – príklady opatrení: využívanie priepustných povrchov v rámci dopravnej infraštruktúry, odvádzanie zrážkovej vody z komunikácií do vsaku resp. infiltračných pásov; udržateľný mestský odvodňovací systém, zlepšenie odvodňovania dopravnej infraštruktúry – rozvíjať systém drenáží, rigolov, pravidelná kontrola a údržba odvodňovacieho systému pri dopravných stavbách;
 - zvyšovať podiel priepustných povrchov vo verejných priestoroch – príklady opatrení: mlatové povrchy na chodníkoch, dlažba so zatrávnenou škárou; na parkoviskách plastové rošty s trávnu výplňou alebo kombinácia s dlažbou, zatrávňovacia dlažba

s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd a pod;

- Mestská časť požaduje v ďalšom stupni projektovej dokumentácie:
 - doplniť stromoradia;
 - posúdiť potrebnú hrúbku substrátu v kvetináčoch pre vzrastlú zeleň;
 - doplniť vodné prvky na ochladzovanie priestoru;
 - zväžiť využitie alternatívnych zdrojov energie namiesto plynovej kotolne a doplnenie zelenej strechy a využitia fotovoltiky;
 - chodníky realizovať z priepustnej dlažby.

Upozorňujeme na výšku budovy 43,30 m od úrovne $\pm 0,000$, ktorá presahuje maximálnu výškovú hladinu pre funkčnú plochu 201, ktorá je stanovená na max. 30 m v zmysle Urbanistickej štúdie výškového zónovania hl. m. SR Bratislavy. Požadujeme preveriť vhodnosť umiestnenia výškovej budovy.

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:

- Krátkodobé stojiská musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.
- Pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príchodom od príľahlej cyklotrasy.
- Vnútorne uzamykateľné 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.

UPOZORNENIE:

Riešené územie sa nachádza v blízkosti ochranného pásma heliportu Nemocnice Bory.

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: Zastavovacia situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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