



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

A1 Architecture a.s.

Michalská 5
811 01 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56247/2024-
545179/Lab**

V Bratislave
14.10.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Real Estate AGENCY, s.r.o., Námestie SNP – Obchodná ulica 2-6, 811 08 Bratislava, v zastúpení A1 Architecture a.s.
stavba:	Administratívna budova BAJKAL OFFICE
pozemky, parc. č., k. ú.:	15294/146, 15294/147, 15294/148, 15294/149, 15294/150, 15294/155; k.ú. Ružinov
miesto stavby:	Bajkalská ulica
žiadosť doručená dňa:	03.10.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A1 Architecture a.s. Michalská 5, 811 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Maršala autorizovaný architekt 1748 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

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..**

Dňa 04.06.2024 vydalo hlavné mesto na stavbu s názvom „Administratívna budova BAJKAL OFFICE“ súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 50126/2024-348913. Posudzovaná bola stavba s rovnakým názvom, v rovnakom riešenom území, ale s iným hmotovo-priestorovým riešením. Keďže sa dokumentácia, ktorá bola podkladom posúdenia a vydania uvedeného záväzného stanoviska zo dňa 04.06.2024, výrazne líši od aktuálne predloženej dokumentácie, považujeme predmet aktuálneho posúdenia za inú stavbu.

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu administratívnej budovy na Bajkalskej ulici na mieste existujúcej reštaurácie Bajkal (2 NP) určenej na asanáciu. Stavba má 1 PP, 10 NP a ustúpené podlažie, pričom časť hmoty budovy je zakončená na 6. NP. Pôdorysná stopa

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

budovy pripomína písmeno „L“. Na 1.PP je navrhovaná hromadná podzemná garáž a technické priestory. Prízemie obsahuje vstupné priestory, priestor pre občiansku vybavenosť so samostatným vstupom (priestor pre obchod a služby), priestor vybavenosti pre areál, miestnosti zázemia, skladové, technické a komunikačné priestory. Na 2.NP až 10.NP sú navrhované administratívne priestory s nárožnými terasami na jednotlivých podlažiach. Nad časťou budovy, ktorá je ukončená 6.NP, je riešená pobytová terasa. Na ustúpenom podlaží (úroveň 11.NP) sa nachádzajú technické priestory, hmotu tohto podlažia opticky rozširuje protihluková stena.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška nad najvyšším bodom stavebných konštrukcií nad 6.NP je +23,625 m a výška atiky nad ustúpeným podlažím (11.NP) je +42,375 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 136,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie stavby sa rieši na pozemnú komunikáciu súbežnú s Bajkalskou ulicou. Pre účely stavby sa zabezpečuje 94 stojísk (18 na teréne, 76 na 1.PP objektu).

Súčasťou stavby je realizácia úseku cyklotrasy a chodníka pozdĺž (nadradenej) Bajkalskej ul., ako aj úprava súbežnej pozemnej komunikácie s výstavbou kolmých parkovacích stojísk. Zabezpečuje sa parkovanie bicyklov v objekte aj na teréne.

Evidujeme koordináciu navrhovaného dopravného riešenia stavby administratívnej budovy, konkrétne úseku cyklistickej trasy a súbežného chodníka, s plánovanými stavbami: „Business Center Bajkal 2“ (investor: SLOVKARPATIA s.r.o.), „BUS-pruhy na Bajkalskej ul.“ (obstaráva hlavné mesto) a „Nová trolejbusová trať Trenčianska – Hraničná“ (DPB).

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

výmera záujmového územia:	5 017,00 m²
výmera časti záujmového územia (vo funkčnej pl. 201):	3 678,00 m²
zastavaná plocha:	1 350,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	9 181,78 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	9 181,78 m²
zeleň v časti záujmového územia (vo funkčnej pl. 201):	
na teréne:	221,39 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	208,05 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,5 m:	524,71 m²
započítateľná zeleň:	482,83 m²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	1/11
počet parkovacích miest:	94

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. 15294/146, 15294/147, 15294/148, 15294/149, 15294/150, 15294/155, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**, (administratívna budova sa celá navrhuje v tejto funkčnej ploche)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (časť spevnených plôch vrátane časti navrhovaných parkovacích miest a časť navrhovaných plôch zelene)

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

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 administratívne priestory ako zariadenie administratívy a navrhované ostatné priestory občianskej vybavenosti na 1.NP ako zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia 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):

číslo funkcie 201	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
- záujmové územie v 201:	3 678,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 350,00 m²	IZP = 0,37	IZP: 0,18 – 0,44
- podlažná plocha (NP):	9 181,78 m²	IPP = 2,50	IPP: 0,84 – 3,32
- započítateľná zeleň:	501,74 m²	KZ = 0,13	

- Predložená dokumentácia obsahuje vyhodnotenie súladu predloženého návrhu s ÚPN, v ktorom boli okrem iného vypočítané aj ukazovatele intenzity využitia územia všetkých pozemkov nachádzajúcich sa v rámci predmetnej funkčnej plochy. Z predložených prepočtov všetkých dotknutých pozemkov je zrejmé, že navrhovaná administratívna budova dosahuje porovnateľné hodnoty ako pozemky v predmetnom území.
- Dotknutá funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné malopodlažné objekty sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými polyfunkčnými objektami a vytvárajú kompaktnejšie mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- Navrhovaná stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením dopĺňa postupne transformujúcu sa zástavbu na východnej strane Bajkalskej ulice v úseku medzi Ružinovskou a Prievozskou ulicou.
- **Navrhovaný investičný zámer nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu okolitej jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

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 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 zadržiavacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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:

- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavíť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;
- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Administratívna budova BAJKAL OFFICE“ sú stavebné objekty: SO 09 – Úpravy obslužnej komunikácie, konkrétne časť riešiaca úsek chodníka súbežného s cyklistickou trasou (pre tento účel odporúčame rozdeliť súčasti stavebného objektu SO 09 zahŕňajúce chodník, úpravu súbežnej komunikácie a výstavbu parkovacích miest, na jednotlivé podobjekty), časť zahrňujúca úpravu súbežnej komunikácie a výstavbu parkovacích miest (iba v prípade potvrdenia vlastníctva pozemnej komunikácie súbežnej s Bajkalskou ul. hlavným mestom) a SO 10 – Cyklistická komunikácia na Bajkalskej ulici, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;

- cyklistickú komunikáciu žiadame umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
- v súvislosti s pripravovanou stavbou „Nová trolejbusová trať Trenčianska – Hraničná“ žiadame doložiť k územnému konaniu pre stavbu administratívnej budovy stanovisko Dopravného podniku Bratislava a.s. (objednávateľa PD stavby trolejbusovej trate);
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie) žiadame technicky preukázať plynulé prepojenie chodníka riešeného v súbehu navrhovanej cyklistickej trasy s jestvujúcim chodníkom na južnej hranici pozemkov stavby admin. budovy;
- krátkodobé stojiská pre návštevníkov musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené (konkrétne ide o 18 stojísk umiestňovaných na teréne pri pozemnej komunikácii súbežnej s Bajkalskou ulicou a 32 stojísk v garáži objektu).

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Stojany pre zvislé odstavenie bicykla nie sú vhodné do administratívnych budov, vyžadujú dostatočný fyzický fond užívateľa spolu s nutným používaním len jedného druhu ľahkého bicykla. Žiadame o umiestnenie takých druhov stojanov, ktoré sú vhodné pre všetkých zamestnancov s dôrazom na bezpečné a pohodlné používanie pre všetky používané typy bicyklov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 50126/2024-348913 zo dňa 04.06.2024.

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, M 1:400/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:400/
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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