

**hauskrecht architects s.r.o.  
Pionierska 1585/9  
831 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
07.08.2020                      MAGS OUIIC 56530/20-403080                      Ing. Mosná /59356508                      25.01.2021

Vec:

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

investor:	<b>DEVELOPMENT MAGNETOVÁ s.r.o., Herlianska 9, 821 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný objekt FST“, lokalita ulíc: Rožňavská a Magnetová, kat. úz. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.08.2020 a doplnená dňa 12.11.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PLAAN ARCHITEKTI s.r.o., Mýtna 44, 811 05 Bratislava, Ing. arch. Rudolf Benček, reg. č. 1984 AA</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>august 2020</b>
doložené doklady:	<b>stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIIC 60565/19- 510405 zo dňa 28.04.2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

výstavbu samostatne stojaceho objektu, ktorý má 1 podzemné podlažie a 6.NP, pričom 6.NP je ustúpené podlažie a je zastrešené plochou strechou. Na 6.NP sa uvažuje s vegetačnou úpravou strechy, pričom max. výška strechy dosahuje +29,250 m. Navrhovaný objekt má členitý, pravouhlý pôdorys s max. rozmermi 42,775 m x 42,450 m. Časť budovy od 2.NP až po 6.NP je vykonzolovaná, t.j. že časť objektu je podporená ŽB stĺpmi v tvare písmena „V“, pričom vykonzolovanie objektu je v dĺžke cca 8 m. Hmota budovy je tvorená z troch objemov rôznych výšok, ktoré sú vo vzájomnom prieniku a približne v strede dispozície najvyššieho objemu sa nachádza komunikačné jadro, ktoré prechádza cez všetky podlažia. Na pozemku je navrhnutá obslužná komunikácia s príslušnými parkovacími miestami, ktorá vedie rampou do podzemnej garáže. Súčasťou plochy parkovacích miest sú aj nabíjacie stanice pre osobné vozidlá a plochy zelene. Hlavné vstupy do objektu sú prístupné obslužnou komunikáciou a sú riešené na

severozápadnej a juhozápadnej fasáde budovy a sú prekryté markízou. Určitý počet parkovacích miest je navrhnutých na teréne pri prístupovej komunikácii, ale časť parkovacích miest je tiež riešená pod 1.NP, ako zasunuté parkovacie miesta. V 1.PP sa okrem parkovacích miest nachádzajú technické miestnosti, chodba, komunikačné jadro (schodisko a výťahová šachta) a skladové priestory. Na 1.NP sa nachádzajú 2 vstupné priestory bez recepcie, komunikačné jadro a 3 prevádzky. V prevádzke č. 1 sú navrhnuté prevažne kancelárske a reprezentačné priestory, ale aj plochy s vlastným vstupom pre zásobovanie. Ďalšie priestory na 1.NP budú využívané ako obchodné priestory, kaviareň a pod. Celý priestor 2.NP zaberajú kancelárske priestory so sociálno-hygienickým zázemím, komunikačné jadro, 2 terasy a zelená strecha. Na 3.NP až 5.NP sú navrhnuté ordinácie, a to na každom podlaží 6 samostatných priestorov s plochami pre sociálno-hygienické zázemie, recepciu a priestory pre návštevníkov (čakárne). Na 6.NP – ustúpenom podlaží je navrhnutý príručný sklad, jedna miestnosť, komunikačné jadro, plocha pre technológie, terasa a zelená strecha. V areáli bude vybudovaná retenčná nádrž na zadržiavanie vody, ktorá sa bude využívať aj na polievanie záhrady. Objekt zaolejšovaná kanalizácia a ORL rieši odvádzanie zrážkových vôd z povrchového odtoku zo spevnených plôch do vsakovacích systémov. Navrhovaná stavba bude napojená novými prípojkami na inž. siete z ulíc Magnetová a Rožňavská, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Stavba je dopravne pripojená na Magnetovú ul. Prístup do podzemnej garáže je zabezpečený účelovou neverejnou komunikáciou, pričom pozdĺž komunikácie sa uvažuje s kolmými parkovacími stojiskami. Peší prístup do objektu je zabezpečený chodníkom prepojeným na Rožňavskú ul. Z hľadiska riešenia statickej dopravy sa uvažuje s vybudovaním 88 stojísk, pričom 46 stojísk je umiestnených na teréne a 34 stojísk j riešených v podzemnej garáži. Celková plocha riešeného územia je 4386,46 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu je 1308,11 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha má 4200,87 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú cca 1963,22 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 1115,13 m<sup>2</sup>. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch sú: IZP = 0,298; IPP = 0,957 a KZ = 0,254.

**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 sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.**

**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, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** 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

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Konštatujeme, že predložený investičný zámer je navrhnutý do územia, kde je potrebné dotvoriť a doriešiť stavebnú štruktúru priestoru Rožňavskej ulice na mestotvornú radiálu a zvyšovať tak spoločenský význam a potenciál predmetného územia. Z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia územia konštatujeme, že predložený zámer spĺňa záväzné regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,298; IPP = 0,957 a KZ = 0,254.

Uvažovaný 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:	„Polyfunkčný objekt FST“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	lokalita ulíc: Rožňavská a Magnetová

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- upozorňujeme, že v zmysle Územného generelu dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (rok 2015) je pozdĺž Rožňavskej ul. plánované vybudovanie hlavnej mestskej cyklotrasy: R35 Trnavská radiála;

**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 SR 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 budúcich majetko - 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

**ODPORÚČANIE:**

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- 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
- 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).

**UPOZORNENIE:**

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.

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI