



Senginer SK s.r.o
Jiráskova 2
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.01.2021 MAGS OUIK 43981/21-7877 Ing. Galiňska /294 25.02.2021

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Axxence Slovakia s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava v zastúpení spoločnosťou Senginer SK s.r.o., Jiráskova 2, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Novostavba administratívneho objektu „, AXXENCE OFFICE“, pozemok reg. „,C“ KN parc. č. xxxxxxxx k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	18.01.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre vydanie záväzného stanoviska
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Pavelka, č. aut. osvedč. *0491AA*
dátum spracovania dokumentácie:	neuveďený
doložené doklady:	projektová dokumentácia

Predložená dokumentácia rieši:

Novostavbu administratívneho objektu (lokalita bývalého areálu Technického skla), ktorá bude súčasťou už existujúceho výrobo-administratívneho areálu Axxence Park. Celý areál je obkolesený okružnou jednosmernou obslužnou komunikáciou, ktorá vytvára prirodzenú hranicu areálu. Objekt má navrhované dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. V úrovni 1.NP je pôdorys objektu riešený v tvare písmena „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 25,225 m x 18,5 m, v úrovni 2.NP je navrhovaný obdĺžnikový pôdorys rozmerov 26,5 m x 13,5 m, posledné tretie nadzemné podlažie definované ako ustúpené bude mať pôdorys tvaru písmena „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 11,88 m x 13,5 m.

Funkčné využitie objektu je navrhované nasledovné:

1.NP – závetrie, vstupná hala, zázemie caffè, garáž, dielňa, expedícia, archív, technické zázemie, šatňa ženy, šatňa muži, hygienické zázemie, chodba, výtah, schodisko

2.NP - 8x kancelária, rokovacia miestnosť veľká, rokovacia miestnosť malá, výťah, schodisko, komunikačné priestory, kuchynka, hygienické zázemie, terasa, vonkajšie schodisko

3.NP – 2x technická miestnosť, server, sklad záhradného nábytku, komunikačné priestory, schodisko, výťah, 2x šatňa, kuchynka, strešná terasa.

Prestrešenie objektu je navrhované sústavou plochých striech, s maximálnou výškou atiky nad 3.NP na kóte +11,48 m.

Dopravné napojenie objektu je riešené z ulice Agátová. Prístupová komunikácia slúži ako miestna obslužná komunikácia, vedená ako jednosmerná okolo celého areálu. Statická doprava je uvažovaná na teréne, pre celý areál. V areáli závodu je v súčasnosti k dispozícii 19 parkovacích miest. K novej administratívnej budove budú vybudované 3 stojiská t.j. spolu 22 parkovacích státí, v zmysle predloženého výpočtu statickej dopravy je pre celý areál potrebných 17 parkovacích státí.

Objekt bude napojený na existujúce rozvody technickej infraštruktúry.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

- celková plocha pozemku 4234/6 : 900 m²,
- podlažná plocha : 809,94 m²
- zastavaná plocha: 392,25 m²
- plocha zelene : 249,31 m²
- spevnená plocha : 258,44 m²
- intenzita využitia pozemku: IZP: 0,44, IPP: 0,90, KZ: 0,28

Priemerný IZP pre celú funkčnú plochu bez navrhovanej novostavby je 0,299 po realizovaní navrhovanej novostavby sa zvýši na hodnotu 0,301. Stavba je navrhovaná v rámci intervalov súčasných hodnôt ukazovateľov intenzity využitia územia pre existujúce objekty v predmetnej funkčnej ploche.

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, § 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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok registra „C“ KN parc.č. xxxxx k.ú. Dúbravka, reguláciu funkčného využitia plôch:

- **priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia: priemyselná výroba, číslo funkcie 301

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: skladové areály, distribučné centrá, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na nakladanie s odpadmi.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, skládky odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, základné a vysoké školy, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkvi, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

Intenzita využitia územia:

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

Zelená infraštruktúra – plochy zelene :
Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Závazná časť ÚPN „C.5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY, časť 5.3. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA kapitola 5.3.3. Vonkajšie mesto“

Na území vonkajšieho mesta:

- podporovať lokalizáciu výrobných zariadení, skladových a distribučných centier vyžadujúcich si zvýšené nároky na dopravu materiálov a výrobkov, vyžadujúcich si vlečkové napojenie resp.. inak náročných na dopravné a energetické napojenie, produkujúcich väčšie množstvo odpadov,
- akceptovať zariadenia areálové s nižšou intenzitou využitia pozemku a podlažnosti,
- preferovať v rozvoji intenzifikáciu existujúcich výrobných a skladových areálov,
- minimalizovať zábery nových plôch pre výrobné zariadenia okrem technologických a priemyselných parkov,
- zhodnotiť pre poľnohospodársku výrobu jestvujúce areály, nerozširovať ich a rozvoj výroby zosúladiť s požiadavkou nezvyšovania nárokov na PHO živočíšnej výroby.

Administratívny objekt je zaradený medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. 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:	Novostavba administratívneho objektu AXXENCE OFFICE
na parcele číslo:	reg.“C“ KN xxxxxx
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Agátová ul.

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 stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- **Zásobovanie vodou a odkanalizovanie** : Na úrovni IZ bez pripomienok. V ďalšom stupni je potrebné spracovať štandardné kapitoly jednotlivých systémov TI.
- **Zásobovanie elektrickou energiou**: Predloženú dokumentáciu pre záväzné stanovisko berieme na vedomie. V ďalšom stupni dokumentácie požadujeme doplniť kompletnú časť riešenia zásobovania elektrickou energiou – bilancie výkonových nárokov a samotné riešenie v textovej a grafickej časti.
- **Zásobovanie plynom , teplom, produktovody** : Na úrovni IZ bez pripomienok.
- **Vodné toky a protipovodňová ochrana**: Predloženú dokumentáciu v ďalšom stupni je potrebné doplniť o kompletnú časť hospodárenie so zrážkovými vodami s návrhom dažďovej kanalizácie s konkrétnymi vodozádržnými opatreniami, navrhnutými na základe hydrotechnických výpočtov.

Pri návrhu zachytávania a odvádzania dažďových vôd z riešeného pozemku je potrebné navrhnuť záchytné retenčné a vsakovacie zariadenia s dostatočnou kapacitou, aby sa dažďové vody mohli infiltrovať do podlažia na tom istom území, na ktoré dopadli.

Pri výpočte objemu dažďových infiltračno-retenčných nádrží v danej lokalite, je podľa požiadaviek SVP, š.p., nutné použiť minimálne 20-ročnú návrhovú zrážku ($i=2381.s^{-1}.ha^{-1}$) trvajúcu 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Odtokové množstvá dažďových vôd z riešeného územia odporúčame znížiť, okrem zelených striech a vodopriepustných spevnených plôch chodníkov, využívaním dažďovej vody z retenčnej nádrže na polievanie areálovej zelene. Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomer horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.

Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky. Uvedené požiadavky vyplývajú z prebiehajúcich klimatických zmien, ktoré so sebou prinášajú striedanie sucha a zvyšovanie extrémnosti a početnosti privalových zrážok s nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Uvádzame, že v textovej časti predloženej dokumentácie je nesúlad v počte parkovacích stojísk.
- Upozorňujeme: 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 orgánu.

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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene

na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa,

- nesmie dôjsť k výrubom drevín, ani k ich poškodeniu,
- pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene,
- neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleni bez súhlasu hlavného mesta SR (sekcie ŽP),
- v prípade, že počas stavby vznikne záber zelene (manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod.), je realizátor stavby povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene,
- pri dočasnom zabratí verejnej zelene za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, je potrebné si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku – verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene,
- v prípade rozkopávky komunikácií je potrebné predložiť stanovisko správcu komunikácie,
- zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku, ako i v okolí rozkopávky,
- s odpadmi, ktoré vzniknú pri rozkopávke nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi,
- bezpodmienečne po ukončení prác v trávnatých plochách bezodkladne vykonať nový výsev,
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavného mesta SR Bratislavy:

- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zrážkovú vodu neodvádzať lokálnou dažďovou kanalizáciou, ale zadržiavať v území, odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie, tzv. dažďové záhrady, tvorba tzv. suchých poldrov a pod.);
- vzhľadom na aktívne zadržiavanie zrážkovej vody v území vytvárať čo najkompaktnejšie plochy prírodnej zelene,
- 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 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

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nadobudne 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 projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

3x projektová dokumentácia pre žiadateľa

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad + potvrdená príloha

Magistrát – ODI, RTI