

**SCALE STUDIO a. s.**
Staromestská 3
811 03 BratislavaVáš list číslo/zo dňa
28.07.2021Naše číslo
MAGS POD 58272/21-437733Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová/230Bratislava
24.09.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Zieger Mill, s.r.o., Zochova 16, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	„Pri Smaltovni – Ziegerov mlyn“
žiadosť zo dňa:	27.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. Juraj Tesák, 2162 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby z konca 19. storočia, ktorá patrila medzi objekty smaltovne a pôvodne slúžila ako mlyn s taviarňou a lisovňou. Skladá sa z dvoch traktov – jednopodlažného so štvorlôžovou sedlovou strechou a trojpodlažného s valbovou strechou, so zachovanými historizujúcimi prvkami arkierov.

Zmena stavby spočíva v odstránení niektorých častí (3. NP, bočného krídla a predsadenej veže) a následnej prístavbe, nadstavbe a vybudovaní podzemného podlažia. Stavebnými úpravami tak vznikne nebytová budova s priestormi pre kreatívnu tvorbu ako sú výstavné galérie, ateliéry a dielne, ku ktorým budú prislúchať 3 byty – využívané výlučne ako služobné byty, alebo pre užívateľov iných priestorov budovy. Navrhovaná stavba bude mať jeden dvojpodlažný trakt so zachovanou štvorlôžovou sedlovou strechou s hrebeňmi na kóte + 9,500 m a druhý šesťpodlažný s plochou strechou, ktorý bude mať atiku na kóte + 26,660 m, pričom vyústenie schodiska (na strechu) bude mať zastrešenie na kóte + 28,400 m.

Podzemné podlažie bude slúžiť ako garáž. Na 1. NP sú navrhnuté dielne, recepcia, kaviareň (pre vnútorné účely) a hygienické zázemie. Druhé nadzemné podlažie ponúkne otvorené, priechodné výstavné priestory. Na 3. až 6. NP je rozmiestnených 30 ateliérov (každý s vlastným sociálnym zariadením), ktoré sa na 5. a 6. NP plošne rozširujú o otvorené galérie (lofty). Tri byty (s loftami) budú umiestnené na 6. NP.

Statická doprava bude zabezpečená na 46-tich parkovacích státiach, z toho bude 22 v garáži a 24 na vonkajších spevnených plochách. Dopravne bude stavba napojená prostredníctvom príľahlej siete komunikácií, cez ulicu Pri Smaltovni na Údernícku ulicu.

Stavebné objekty:

SO 01	Polyfunkčný objekt	SO 09	Dažďová kanalizácia z komunikácií
SO 02	Komunikačné a spevnené plochy	SO 10	STL plynovod
SO 03	Sadové a parkové úpravy	SO 11	Prípojka plynu
SO 04	Vodovod	SO 12	VN/NN rozvody
SO 05	Prípojky vodovodu	SO 13	Prípojky VN/NN
SO 06	Splašková kanalizácia	SO 14	Osvetlenie
SO 07	Prípojky splaškovej kanalizácie	SO 15	Slaboprúdové rozvody
SO 08	Dažďová kanalizácia zo striech	SO 16	Nabíjanie elektromobilov

Prevádzkové súbory:

PS 01 Výtah

PS 02 Kotoľňa pre objekt SO 01

Kapacitné údaje a plošné bilancie stavby uvedené v projektovej dokumentácii:

- výmera záujmového územia:	3128,00 m²
- zastavaná plocha:	1082,73 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	4359,20 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	4027,27 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	331,93 m²
- zeleň:	
o na teréne:	541,00 m²
o nad podzemnými konštrukciami:	211,00 m²
o započítateľná:	633,00 m²
- spevnené plochy:	808,00 m²
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	1/6
- počet parkovacích miest:	46

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 pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Petržalka** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

Funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie F

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Neprípustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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 **pre vnútorné mesto - regulačný kód F:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	502	zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

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 a priestorového usporiadania:

Investičný zámer je z hľadiska využitia funkčnej plochy – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 – v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Navrhované účely využitia nebytovej budovy patria medzi prevládajúce a prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Byty sú prípustné v obmedzenom rozsahu a to v objektoch určených pre inú funkciu, predstavuje 7,6 % z celkovej podlažnej plochy nadzemnej časti stavby. Navrhovaná zmena dokončenej stavby svojím urbanisticko-architektonickým stvárnením zapadá do prebiehajúcej transformácie územia a prispieva ku kultivácii tejto pôvodne priemyselnej zóny.

- **Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov posudzovanej stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	3128,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1082,73 m ²	IZP = 0,35	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	4369,02 m²	IPP = 1,39	IPP_{max.} = 1,40
- započítateľná zeleň:	633,00 m ²	KZ = 0,20	KZ_{min.} = 0,20

Navrhovaná investičná činnosť spĺňa požiadavky ÚPN na intenzitu využitia záujmového územia, pričom indexy zastavanosti a podlažnosti a koeficient zelene na záujmových pozemkoch dosahujú hraničné hodnoty regulatívov intenzity využitia stanovené záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

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:	„Pri Smaltovni – Ziegerov mlyn“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Pri Smaltovni

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**
 - po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- **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 technického vybavenia:**
 - rešpektovať jestvujúce rozvody verejnej technickej infraštruktúry v predmetnom území;
- **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 jen „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;

- **z hľadiska budúcich majetkovo - 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;

- **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- z dôvodu zabezpečenia plynulého a bezpečného pohybu chodcov žiadame v mieste vjazdu do garáže zachovať kontinuitu chodníka, tzn. riešiť ho bez zmeny nivelety;
- krátkodobé stojiská pre návštevníkov objektu musia zostať verejne prístupné; ich vyhradenie v normovom počte žiadame preukázať v ďalšom stupni PD – DSP; v prípade, že časť týchto miest bude vyhradená v garáži objektu – pre garantovanie zachovania ich verejného charakteru aj po uvedení stavby do užívania, žiadame vyjadriť spôsob ich prevádzkovania;
- stojiská umiestňované v dopravnom priestore miestnych komunikácií sú ich súčasťou a to v zmysle zákona č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov a vykonávacej vyhlášky; tieto výlučne krátkodobé stojiská, musia byť odovzdané ako súčasť týchto komunikácií do majetku mesta a ich užívanie môže byť následne regulované v rámci parkovacej politiky;
- 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;

- **z hľadiska požiadaviek na tvorbu verejného priestoru:**

- podzemná garáž musí byť vybavená technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklopravu;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka – nájazdová rampa v polohe obrubníka; samotný prejazd odporúčame zdôrazniť v materiálovom riešení;

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame:

- 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;
- požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
 - 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 zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: situácia, 4x pôdorysy, 2x pohľady

Co: MČ Bratislava-Petržalka
Magistrát – ODI
Magistrát – OUIK – archív