



**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
zo dňa **21.03.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 50126/2024-
348913**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Martin Pipiška 04.06.2024
+421 904 214 058**

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Real Estate AGENCY s.r.o., Námestie SNP – Obchodná 2-6, 811 08 Bratislava v zastúpení A1 Architecture
investičný zámer:	„Administratívna budova BAJKAL OFFICE“, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	21.03.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
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:	marec 2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu administratívnej budovy na Bajkalskej ulici v k.ú. Ružinov na mieste existujúcej reštaurácie Bajkal, určenej na asanáciu. Terén pozemku je rovinatý. Administratívny objekt má jedno podzemné podlažie a jedenásť nadzemných podlaží, pričom časť hmoty budovy je zakončená na šiestom nadzemnom podlaží. V podzemnom podlaží sa umiestňuje hromadné parkovisko s technickými miestnosťami. Prízemie zahŕňa vstupný foyer a priestor pre občiansku vybavenosť samostaným vstupom. Na druhom až desiatom nadzemnom podlaží sú administratívne priestory s nárožnými terasami na jednotlivých podlažiach. Strechy dvoch výškových častí budovy sú riešené ako ploché vegetačné, pričom na úrovni šiesteho nadzemného podlažia je strecha z časti pochôdzna a slúži ako pobytová plocha pre užívateľov administratívy. Budova má tvar písmena L s výškami hlavných obvodových atík po úroveň časti zakončeného šiesteho podlažia +21,425 m a +41,275 m po úroveň jedenásteho podlažia od úrovne podlahy ±0,000 m. Statická doprava je riešená celkom 94 stojiskami, z toho 76 stojísk v podzemnom podlaží a 18 stojísk na vonkajšej spevnenej ploche.

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

- výmera záujmového územia v FP 201:	*3678 m²
- zastavaná plocha:	1350 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	9181,78 m²
- zeleň:	
na teréne:	223,29 m²
nad podzemnými konštrukciami nad 0,5 m:	584,16 m²
nad podzemnými konštrukciami nad 1 m:	206,41 m²
započítateľná zeleň:	501,74 m²
- spevnené plochy:	1314,14 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/11
- počet parkovacích miest:	94

Poznámka:

* Plošné bilancie a indexy sú počítané z výmery časti územia 3678 m² vo funkčnej ploche 201

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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:

Posúdenie 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**

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.

Intenzita využitia územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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 zložitost, 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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:**
 - vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patrí administratívna budova ako zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy,
 - Navrhovaný investičný zámer **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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
- záujmové územie v 201:	3678 m²		
- zastavaná plocha:	1350 m²	IZP = 0,37	IZP: 0,18 – 0,44
- podlažná plocha (NP):	9181,78 m²	IPP = 2,50	IPP: 0,84 – 3,32
- započítateľná zeleň:	501,74 m²	KZ = 0,14	

- uvádzame, že predložená dokumentácia obsahuje vyhodnotenie súladu predloženého návrhu s ÚPN, pričom boli vypočítané 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,
- predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné malopodlažné objekty sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými polyfunkčnými objektami a vytvárajú kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN,
- **Navrhovaný investičný zámer nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu okolitej jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Uvažovaný investičný 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:	Administratívna budova BAJKAL OFFICE
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15294/146, 15294/147, 15294/148, 15294/149, 15294/150, 15294/155
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Bajkalská ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h súhlasíme s podmienkami:

- 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 PD (DSP) 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 (konkr. ide o 18 stojísk umiestňovaných na teréne pri pozemnej komunikácii súbežnej s Bajkalskou ul. a 32 v garáži objektu);
- vyššie uvedených 18 stojísk umiestňovaných pri súbežnej pozemnej komunikácii (jej stavebníkom bol právny predchodca hlavného mesta) budú – v prípade potvrdenia vlastníctva komunikácie zo strany hlavného mesta - odovzdané do vlastníctva hlavného mesta (v súlade s § 8 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách);
- **podmieňujúcou investíciou** k stavbe administratívnej budovy BAJKAL OFFICE sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - SO 10 – Cyklistická komunikácia na Bajkalskej ul.
 - SO 09 – Úpravy obslužnej komunikácie, konkr. časť riešiaci 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*);
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe administratívnej budovy BAJKAL OFFICE je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným stavebným objektom podmieňujúcej investície, vrátane nimi dotknutých pozemkov, **s hlavným mestom**;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe administratívnej budovy BAJKAL OFFICE je podmienené realizáciou dopravných stavebných objektov podmieňujúcej investície (SO – 10 a SO – 09) v celom rozsahu;
- cyklochodník žiadame umiestniť ako účelovú verejnú cestu.

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 výkopový 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,
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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.

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 stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

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. Odporúčame 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 existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: D03 Situácia koordinačná

E14 Rez A

E17 Pohľad západný

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: D03 Situácia koordinačná

E14 Rez A

E17 Pohľad západný

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt