



Littlefinger, s.r.o.
Pasienková 2/F
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
31.07.2017	MAGS OUIC 49728/17-257324	Ing. arch. Záhorská/610	27.11.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Littlefinger s.r.o
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt littlefinger“
žiadosť zo dňa:	31.07.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ateliér yesss s.r.o., Ing. arch. Juraj Skupil, Ing. arch. Eva Skupil Bučeková, Ing. Zdeno Bobaň
dátum spracovania dokumentácie:	Jún 2017

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu polyfunkčného objektu so skladovou a administratívnou časťou. Objekt je nepodpivničený s dvomi nadzemnými podlažiami v administratívnej časti a jedným nadzemným podlažím v skladovej časti (hala). Tvar objektu je jednoduchý obdĺžnikový s rozmermi 40,50 x 16 m a je zastrešený plochou strechou. Výška atiky v skladovej časti je + 6,85m a v administratívnej časti + 7,65m nad úrovňou podlahy prízemnia ± 0,000m.

Dopravne je stavba napojená na navrhovanú príjazdovú komunikáciu, ktorá nie je predmetom tejto projektovej dokumentácie (t.č. je v predrealizačnej fáze, v r. 2015 bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko Hl. mesta SR Bratislavy na stavbu „Dopravné napojenie a účelová komunikácia areálu CDC-CAR DIAGNOSTIC CENTER a LITTLEFINGER“), táto komunikácia bude napojená na ulicu Svornosti. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť na pozemku stavby v počte 11 pm.

Celková plocha riešeného pozemku je 2704 m², zastavaná plocha je 636,40 m², spevnené plochy 948 m², plocha zelene 1119,6 m².

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 4335, 4336, 4338, 4342/1, 4342/2, 4343/1, 4343/2, 4344, 4345/1, 4345/2 stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

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

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: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód regulácie 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	0,28	0,25

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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Polyfunkčný objekt so skladovou halou a administratívnou časťou, ktorá slúži hlavne ako zázemie pre personál pracujúci v skladovej časti je umiestnený vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde sú tieto objekty prípustné.

Základné bilančné údaje a dosahované indexy:

plocha pozemku: 2704 m²

zastavaná plocha: 636,40 m²

plocha zelene: 1119,60 m²

spevnené plochy: 948 m²

indexy dosahované návrhomindexy v zmysle UPN hl.m.SR Bratislava

IZP = 0,24.....0,28 max - vyhovuje

IPP = 0,32(vypočítané z dostupných údajov v PD)...1,4 max - vyhovuje

KZ = 0,41.....0,25 min - vyhovuje

Vzhľadom na vyššie uvedené vyplýva, že 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:	„Polyfunkčný objekt littlefinger“
na parcele číslo:	4335, 4336, 4338, 4342/1, 4342/2, 4343/1, 4343/2, 4344, 4345/1, 4345/2
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Ul. Svornosti

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:

- pre úplnosť uvádzame, že v predloženej projektovej dokumentácii absentuje výpočet hrubej podlažnej plochy ako aj indexu podlažnej plochy

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nakoľko výpovedná hodnota predloženej projektovej dokumentácie je pre umiestnenie stavby z hľadiska vnútroareálového dopravného riešenia nejednoznačná, je možné so stavbou budovy súhlasiť iba s podmienkou, že prípadný vzniknutý deficit v parkovaní bude zásadne riešený na vlastných vnútroareálových plochách prilahlých k riešenému polyfunkčnému objektu (t.j. bez zabratia pozemkov potrebných pre výhľadové rozšírenie ul. Svornosti – vid' projektovú dokumentáciu stavby „Dopravné napojenie a účelová komunikácia fy. CDC-Car Diagnostic Center a Littlefinger, ul. Svornosti)

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu 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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI