



VI GROUP Septimo s.r.o.
Roľnícka 157
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.03.2020 MAGS POD Ing. arch. Záhorská/610 07.04.2020
45999/20-116035

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VI GROPUP Septimo s.r.o.
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt Septimo II - Offices“
žiadosť zo dňa:	05.03.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška, 1820 AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2020

Uvádzame, že dňa 26.01.2018 vydalo hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt Septimo II – Offices“, II. etapa, Údernícka ul., k.ú. Petržalka. Účelom objektu bola obchodno – administratívna funkcia. Súčasne predložená projektová dokumentácia hovorí o zmene účelu využitia objektu z prevažne administratívnej funkcie na prevažnú funkciu bývania. Táto zmena vyvolala aj zmenu dispozičného riešenia. Hmotovo-priestorové usporiadanie ostáva pôvodné.

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu polyfunkčného päť podlažného objektu s dvomi podzemnými a s tromi nadzemnými podlažiami, kde 3.NP je uskočené. Podzemné podlažia slúžia ako garáž a príslušenstvo (sklady a technické priestory), na 1.NP sú navrhnuté obchodné priestory a na 2. – 5.NP sú navrhnuté byty – 20 bytových jednotiek. Objekt je mierne členitého pôdorysu s celkovými rozmermi 15,75 x 23,80 m. Pôdorysne majú podlažia mierne odlišné rozmery. Výška atiky je +17,65 m nad úrovňou podlahy prízemí ± 0,000 m.

Dopravný prístup je riešený priamym vjazdom z príľahlej komunikácie komunikáciu Údernicka ul.. Statická doprava je riešená v podzemných podlažiach objektu a na teréne na vlastnom pozemku. Predložené riešenie je predmetom II. etapy projektu, pričom I. etapa (susedný objekt), ktorá je jeho súčasťou nebola predložená na posúdenie hlavnému mestu SR Bratislava.

Plošné bilancie uvedené v projektovej dokumentácii:

celková výmera pozemku: 2836 m²
 zastavaná plocha celkom: 993,8 m² (I. etapa – 638 m², II. epata – 355,5 m²)
 podlažná plocha celkom: 3950,3 m² (I. etapa – 2285,4 m², II. etapa – 1664,9 m²)
 plocha zelene : 650,4 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 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 je záujmová parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód F**

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 požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia:

Predmetná parcela je 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.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	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.

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

Dosahované indexy uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:

IPP = 1,39

IZP = 0,35

KZ = 0,23

Umiestnenie navrhovaného polyfunkčného objektu vo funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201* je z hľadiska funkcie prípustné. Pri návrhu objektu s prevažujúcou funkciou bývania predložená dokumentácia deklaruje, že v predmetnom sektore funkcie F 201 bude podiel funkcie bývania na úrovni 17,1% nadzemných podlažných plôch existujúcich a navrhovaných objektov.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný objekt Septimo II - Offices“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Údernícka 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

Konštatujeme:

- dopravný prístup do objektu bude riešený priamym vjazdom z priľahlej účelovej areálovej komunikácie cez nadradenú miestnu komunikáciu Údernícka ul.; dopravné riešenie stavby je spoločné s dopravným riešením stavby „Polyfunkčný dom Septimo 2“ (I. etapa stavby), spoločne bude využívané aj parkovisko na teréne (*časť parkovacích státí bola už v I. etape stavby uvažovaná ako rezerva pre stavbu Septimo 2 – OFFICES*)
- súčasťou stavby je riešenie statickej dopravy – na 1. a 2. PP objektu je umiestnených spolu 28 PM, garáž je sprístupnená autovýtahom.

Stanovisko:

- nakoľko je aktuálne riešená stavba/zmena účelu stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - OFFICES“ dopravne pripojená na komunikáciu, ktorej úpravu v I. etape stavby riešil stavebný objekt SO – Komunikácie a spevnené plochy ako „vetvu A“, realizáciu stavby/zmenu účelu stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - OFFICES“ **podmieňujeme výstavbou a kolaudáciou „vetvy A“**;

z hľadiska požiadaviek Hlavnej architektky uvádzame:

- z dôvodu využitia budúceho verejného priestoru, ktorý bude poskytovať občianska vybavenosť v parteri (nárožie objektu Údernícka/Gogoľova), žiadame rozdiel nivelety medzi úrovňou 1.NP a chodníkom čiastočne alebo úplne dosypať do úrovne 1.NP a oporným múrikom ohradiť od chodníka tak, aby na západnej a severnej strane objektu vznikol v predpoliach väčší priestor v jednej nivelete pre pobyt ľudí, prírodnú zeleň (tento priestor je čiastočne podstavaný podzemnou garážou) letnú terasu a pod. Schodište odporúčame rozšíriť a so stupňami napr. na sedenie kreovať z hľadiska užívania pestrý mestský priestor;
- z hľadiska napojenia vjazdu do garáže na verejný priestor žiadame dodržať súčasnú niveletu chodníka. Pri vjazde resp. výjazde sa niveleta chodníka nemení, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu;

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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- 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, oporný múrik od chodníka odporúčame zazeleniť z prírodnej plochy v hornej úrovni;

požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako extenzívne vegetačné;
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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 zvážiť v tomto zmysle voľbu materiálov a použitie svetlých farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné;

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

- 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI