



Antwork s.r.o.
Haburská 49/C
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIC Ing. arch. Labanc / 213 10. 01. 2022
38303/22-16220

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Nuppu Housing s.r.o., Račianska 153/A, 831 54 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný objekt Mlynské nivy
žiadosť zo dňa:	14. 04. 2021; doplnenie: 16. 12. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ATELIER 3M s.r.o., Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava; zodpovední projektanti: Ing. arch. Marián Pokrivčák (1350 AA) Ing. arch. Monika Štekláčová (1084 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2021

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu so vstavanou občianskou vybavenosťou, ktorá pozostáva zo suterénnej podnože a nadzemnej časti stavby tvorenej dvomi stavebnými objektami (SO201 a SO202) s približným pôdorysným tvarom písmena L, s 9 nadzemnými podlažiami. V suteréne je riešená podzemná hromadná garáž, skladové a technické priestory. Na 1. NP sú navrhnuté vstupné priestory, hromadná garáž a prevádzka materskej školy, ktorá zasahuje aj na časť 2. NP SO202. Na 2. NP až 9. NP sú v SO201 navrhnuté administratívne priestory a v SO202 byty. Zastrešenie je riešené kombináciou plochých a pultových striech. Statická doprava sa zabezpečuje v podzemnej garáži a čiastočne v garáži na 1. NP. Celkovo sa navrhuje 138 parkovacích miest. Dopravné pripojenie sa rieši z pozemnej komunikácie, vybudovanej v rámci zástavby „BERGAMON“, pripojenej na ulicu Mlynské nivy. Na pozemkoch stavby sa rieši priestorová rezerva pre vedenie cyklistickej trasy (v zmysle projektu Cyklotrasa R17 – Prievozská radiála, úsek Mlynské nivy).

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

- výmera záujmového územia: **5 308,66 m²**

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

- zastavaná plocha:	1 412,65 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	10 954,62 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	3 160,43 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	7 794,19 m²
- zeleň:	
o na teréne:	2 111,33 m²
o nad podzemnými konštrukciami:	324,78 m²
o započítateľná zeleň:	2 208,76 m²
- spevnené plochy:	1 459,90 m²
- počet bytov:	41
- počet podlaží PP/NP:	2/9
- počet parkovacích miest:	1

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. 15454/23, 15454/34, 15454/35, 15454/36, 15454/38 k. ú.** Nivy Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, 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 : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, 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**. 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: **pre vnútorné mesto** – kód regulácie **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** navrhovaná stavba predstavuje polyfunkčný objekt bývania a občianskej vybavenosti, takéto stavby sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Podiel bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy dosahuje hodnotu 69,9 %, neprekračuje maximálne stanovenú hodnotu (70 %).

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia – regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia:	5 308,66 m²		
zastavaná plocha:	1 412,65 m²	IZP = 0,27	IZP_{max.} = 0,35
podlažná plocha (NP):	10 954,62 m²	IPP = 2,06	IPP_{max.} = 2,10
započítateľná zeleň:	2 208,76 m²	KZ = 0,41	KZ_{min.} = 0,25

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:	Polyfunkčný objekt Mlynské nivy
na parcele číslo:	15454/23, 15454/34, 15454/35, 15454/36, 15454/38
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Mlynské nivy

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 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Pre posúdenie intenzity využitia územia je relevantné len riešené územie, nie tzv. „riešená parcela“.
- Podľa doplnenia podania zo dňa 16. 12. 2021 je zakreslenie ihrísk a spevnených plôch oddychovej zóny s lavičkami v posudzovanej dokumentácii len schematické, preto požadujeme do dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú predložíte na príslušný stavebný úrad v rámci žiadosti o územné rozhodnutie, zapracovať/zakresliť navrhovaný rozsah plôch zelene a spevnených plôch – požadujeme aby grafické riešenie zodpovedalo doplneným a platným hodnotám rozlôh jednotlivých typov plôch zelene.
- Schémy plôch zelene je nutné zosúladiť s riešením ihrísk, spevnených plôch oddychovej zóny s lavičkami a inými spevnenými plochami v riešenom území posudzovanej stavby. Opravené schémy požadujeme zapracovať do dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú predložíte na príslušný stavebný úrad v rámci žiadosti o územné rozhodnutie.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Okrem vecnej koordinácie stavby polyfunkčného objektu s pripravovanou stavbou cyklotrasy R17 - Prievozská radiála, ktorá bola v riešení polyfunkčného objektu preukázaná, žiadame zaoberať sa aj časovou koordináciou oboch stavieb nasledovne: V prípade zrealizovania stavby polyfunkčného objektu v predstihu pred zrealizovaním uvedenej cyklotrasy zo strany hlavného mesta bude úsek cyklotrasy (v rozsahu pozemkov stavby polyfunkčného objektu) zrealizovaný v rámci stavby polyfunkčného objektu a k jeho uvedeniu do užívania (kolaudácii).
- V rámci navrhovanej stavby žiadame riešiť prvky cyklo dopravy súvisiace s parkovaním bicyklov pre návštevníkov a zamestnancov (kryté parkovanie, prestrešené cyklostojany), v počte vyplývajúcom z technického predpisu TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry. Taktiež vyžadujeme vymedzenie plochy pre parkovanie bezstojanových zdieľaných služieb mobility (kolobežky BOLT, Rekolo...).
- Trváme na dobudovaní v súčasnosti chýbajúceho chodníka pozdĺž pozemnej komunikácie vybudovanej v rámci zástavby „BERGAMON“ (bude využívaná pre dopravné sprístupnenie polyfunkčného objektu) aj na strane pozemkov polyfunkčného objektu.
- V stupni dokumentácie pre stavebné povolenie žiadame preukázať vyhradenie krátkodobých parkovacích miest pre návštevníkov navrhovanej stavby (v normou stanovenom počte). Uvedené stojiská žiadame riešiť ako verejne prístupné.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 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.

UPOZORNENIE:

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.

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.

Dokumentáciu (1ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov: situácia koordinačná a pohľad južný
- dokumentácia (1ks)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – ODI