

**Madast s.r.o.  
Ovsištské námestie 1  
851 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje      Bratislava  
18.06.2019      MAGS OUIK 47990/19-369015      Ing. Petrigová      20.11.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Madast s.r.o., Ovsištské námestie 1, 851 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Prestavba a prístavba prevádzkovo – sociálneho objektu“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.06.2019, doplnená 04.05.2020, 10.06.2020, 19.08.2020, 12.10.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ján Škotta, 1975AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>júl 2018, jún 2020, august 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu stavby pred dokončením „Prestavba a prístavba prevádzkovo-sociálneho objektu“ na pozemkoch KN-C parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory. Objekt sa nachádza v odľahlej severozápadnej časti Vajnor pri Rybníckej ulici v lokalite „Šprinčov majer“, v blízkosti obchodno-skladových areálov viacerých obchodných a výrobných spoločností. Objekt je z východnej strany v dotyku s objektom skladu (časť pozemku parc. č. xxxxxx).

Stavba prevádzkovo-sociálneho objektu má tvoriť jeden funkčno-prevádzkový celok. V objekte sa budú nachádzať priestory pre prevádzku showroomu a kancelárií, laboratórií, prezentačných priestorov a bývania. Objekt je navrhovaný v pôdorysnom tvare obdĺžnika. Objekt je navrhnutý ako nepodpivničený so štyrmi nadzemnými podlažiami a povalovým priestorom. Zastrešenie bude realizované šikmou strechou o výške hrebeňa v najvyššom bode +17,915. 1.NP a 2.NP budú slúžiť pre administratívu, 3.NP a 4.NP pre bývanie.

Hlavný vstup do objektu je navrhovaný z juhozápadnej dvorovej časti na 1.NP, kde sa za vstupom nachádza foyer, z ktorého je vstup do prednáškovej miestnosti so sociálnym zázemím, vstup do haly, z ktorej je prístupné schodisko vedúce na ďalšie podlažia, výťah, ďalej vstup do predajne so skladoom a ďalšia chodba, z ktorej je prístup do šatní so sociálnym zázemím a garáže. Na 2.NP je z točitého schodiska z foyer navrhnutá galéria, z ktorej je prístup do dvoch kancelárskych veľkopriestorov, dvoch menších kancelárií, dvoch zasadacích miestností a sociálnych zázemí. Nachádzajú sa tu tiež 2 schodiská a výťah. Na 3.NP sa nachádzajú 3 rozlohou veľkoryso riešené bytové jednotky (A, B a C) prístupné z vertikálnych

komunikačných priestorov a 2 terasy. Ide o bytové apartmánové jednotky typu mezonet, ktoré sa rozprestierajú aj na 4.NP. Nad časťou 4.NP je navrhovaný povalový priestor s výstupom na strechu, ktorý je prístupný hlavným únikovým schodiskom.

Dopravne je objekt prístupný prostredníctvom účelovej panelovej komunikácie o šírke 5,0 m a následne na Rybničnú ulicu. Statickú dopravu pre uvažovaný objekt je navrhované zabezpečiť na pozemku investora v počte 46 stojísk. Z toho 42 stojísk je navrhovaných na spevnenej ploche na teréne, 4 stojiská sú navrhované v garáži objektu. Na predmetných pozemkoch bude umiestnených ďalších 15 stojísk na spevnenej ploche na teréne, ktoré budú prislúchať objektu skladu (v zmysle záväzného stanoviska k stavbe „Rekonštrukcia a dostavba objektu skladu“ č. MAGS OUIK 42596/2017 - 157752).

Objekt je navrhované zásobovať pitnou vodou prostredníctvom existujúcej studne na pozemku investora. Odvádzanie splaškových vôd je navrhované odvádzať do žumpy umiestnenej na pozemku investora. Dažďové vody je navrhované odvádzať do vsakovacích objektov. Zásobovanie objektu el. energiou bude prostredníctvom jestvujúcej NN prípojky a záložným zdrojom el. energie bude dieselagregát umiestnený na pozemku investora.

Zmeny oproti pôvodnej dokumentácii sú najmä v konštrukčnej výške dvoch podlaží, korekcia v konštrukcii balkónov, zmena sklonu strešných rovín, vytvorenie povalového odkladacieho priestoru, zmena zastavanej plochy, zmena presvetľovacích otvorov v obvodových konštrukciách, dispozičné zmeny rozvrhnutia vnútorných priestorov, so zachovaním hlavného funkčného využitia priestoru. Zmena sa netýka objektu skladu, ktorý je v dotyku s predmetnou stavbou.

*Pre informáciu uvádzame, že dňa 22.11.2017 pod č. MAGS OUIK 42596/17-157752 bolo vydané stanovisko hl. m. SR Bratislavy v rámci konania o dodatočnom povolení stavby pre stavbu „Rekonštrukcia a dostavba objektu skladu“ na ul. Rybničná, parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory. V zmysle vydaného záväzného stanoviska ide o objekt s dvoma nadzemnými podlažiami a plochou strechou. Zastavaná plocha objektu predstavuje 893,32 m<sup>2</sup>, potrebný počet parkovacích státí je 15.*

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

celková plocha riešených pozemkov:	4 387,00	m <sup>2</sup>
zastavaná plocha riešeného objektu:	566,80	m <sup>2</sup>
zastavaná plocha jestvujúceho objektu skladu:	893,92	m <sup>2</sup>
celková zastavanosť predmetných parciel:	1 460,72	m <sup>2</sup>
podlažná plocha riešeného objektu:	2 223,53	m <sup>2</sup>
podlažná plocha objektu skladu:	1 596,70	m <sup>2</sup>
spevnené plochy areálu vrátane parkovísk:	1 764,42	m <sup>2</sup>
plochy zelene:	1 161,86	m <sup>2</sup>

*podiel bývania v rámci predmetného objektu (uvedené v projektovej dokumentácii):*

hrubá podlažná plocha 3. a 4. NP: 1 076,3 m<sup>2</sup>

*podiel bývania v rámci regulačného bloku funkčnej plochy (uvedené v projektovej dokumentácii):*

podlažné plochy nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy: 37 196,0 m<sup>2</sup>

jestvujúce obytné plochy: 127,0 m<sup>2</sup>

navrhované obytné plochy: 1 076,3 m<sup>2</sup>

celkový percentuálny podiel bývania podlažných plôch vo funkčnej ploche: 3,24 %

*dosahované indexy využitia územia navrhovanou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):*

IPP: 0,87

IZP: 0,33

KZ: 0,26

*Bilancie intenzity využitia územia reprezentatívnej časti zástavby vo funkčnej ploche (uvedené v projektovej dokumentácii):*

IPP priemer: 0,79

IZP priemer: 0,45

KZ priemer: 0,24

**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 pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **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 požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** 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.

### **Intenzita využitia územia**

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

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Rôzne formy zariadení služieb a administratívy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania v navrhovanom objekte nepresahuje prípustných 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Navrhovaný objekt s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmové pozemky nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované indexy intenzity využitia územia vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP: 0,33; IPP: 0,87; KZ: 0,26. 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:	<b>„Prestavba a prístavba prevádzkovo – sociálneho objektu“</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>lokality „Šprinclov majer“, východne od ulice Rybničná</b>

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:**

- po ukončení stavebných prác, je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu,

**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,
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:**

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hl. m. 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 (hlavne):
  - 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.;

- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm);
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav okolia objektu (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami

#### **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 projekte pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### **UPOZORNENIE:**

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: 1x situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
Magistrát – ODI, OUI archív