



**Ing. Katarína Havráneková**  
**Vilová 27**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje      Bratislava  
20.11.2020      MAGS OUIK 41741/2021-1825      Ing. Petrigová      07.01.2021

Vec:

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

investor:	<b>E. L. N. Group, s.r.o., Rybníčná 40D, 831 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Administratívno – skladový objekt“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.11.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Bil'čák, 1896 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu administratívno-skladového objektu situovaného v severozápadnej časti pozemku parc. č. xxxxxx k.ú. Vajnory. Objekt je navrhovaný v pôdorysnom tvare obdĺžnika s rozmermi 15,6 m x 55,6 m, ako nepodpivničený, jednopodlažný s dvoma administratívnymi vstávkami v úrovni 1.NP a 2.NP prístupného prostredníctvom schodiska, zastrešený plochou strechou vo výške + 6,600 m. Ostatný priestor je navrhovaný ako otvorený na výšku 6,0 m. Konštrukčne je navrhovaný ako železobetónový (alt. oceľový) prefabrikovaný skelet, opláštený sendvičovými panelmi. Objekt je navrhované využívať ako sklad náradia, zariadenia a administratívne priestory drobnej prevádzky investora.

Stavba je dopravne pripojená vjazdom šírky 7,5 m na účelovú verejnú komunikáciu a následne na Rybníčnú ul.. Nároky statickej dopravy je navrhované zabezpečiť vybudovaním 13 stojísk na spevnenej ploche pred objektom, z toho 1 stojisko bude vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Objekt je navrhované napojiť na rozvod el. energie novou prípojkou, zásobovanie vodou realizovať z vrtanej studne, odvádzanie odpadových vôd je navrhované do žumpy osadenej na pozemku a dažďové vody je navrhované odvádzať do vsakovacích jám.

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

celková plocha riešených pozemkov:	5179,00	m <sup>2</sup>
zastavaná plocha navrhovaného objektu:	867,00	m <sup>2</sup>
podlažná plocha objektu:	927,00	m <sup>2</sup>
spevnené plochy:	436,00	m <sup>2</sup>
plochy zelene:	3876,00	m <sup>2</sup>

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

index zastavaných plôch (IZP): 0,17  
 index podlažných plôch (IPP): 0,18  
 koeficient zelene (KZ): 0,74

*Bilancie intenzity využitia územia zástavbou vo funkčnej ploche (uvedené v projektovej dokumentácii):*

index zastavaných plôch (IZP): 0,17  
 index podlažných plôch (IPP): 0,24  
 koeficient zelene (KZ): 0,56

**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. xxxxxxxxx k.ú. Vajnory 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. 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=0,17; IPP=0,18; KZ=0,74. 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:	„Administratívno – skladový objekt“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Rybničná

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:**

- *na pozemkoch investora pozdĺž prístupovej komunikácie požadujeme ponechať minimálne 2,0 m široký súvislý pás ako rezervu pre prípadné rozšírenie prístupovej komunikácie;*

**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 protipožiarňých podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

**z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:**

- 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. zatrávňovacími 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, OUIIC archív