



**Mgr. Jana Modrovičová**  
**Križna 37**  
**900 42 Dunajská Lužná**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
06.07.2021                      MAGS OUIK 56541/21-417563                      Ing. Mosná /59356508                      11.08.2021

Vec:

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

investor:	<b>Bezpečnostná agentúra, s.r.o., Vajnorská 103/A, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Zariadenie staveniska – prestavba 6 ks lodných kontajnerov“, Vajnorská ul., kat. úz. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>06.07.2021 pod č. MAG 390714 a doplnená dňa 07.07.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ARD projekt, Liptovská 30, 821 09 Bratislava, Ing. Jozef Selep, PhD., reg. č. 4367*I1</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2021</b>

Predmetom posudzovania je stavba – „zariadenie staveniska“, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia.

**Predložená dokumentácia rieši:**

umiestnenie 6-tich lodných kontajnerov (3 ks lodných kontajnerov umiestnených v jednom rade a nad sebou) v lokalite Vajnorskej ul., tzn. že ide o dvojpodlažnú stavbu, ktorá je riešená ako dočasná stavba, ako objekt „zariadenia staveniska“. Zrealizovaná stavba zariadenia staveniska slúži pre pripravovanú investičnú výstavbu 6-podlažného administratívno-prevádzkového objektu pre spoločnosť AVIS PRESTIGE, ktorá bude umiestnená na pozemku parc. č. 13472/15. Požiadavka na umiestnenie objektu zariadenia staveniska vyplynula z nevyhnutných časových, materiálnych a prevádzkových potrieb investora, s cieľom využiť budovu v období plánovania (vybavovania) povolení, v čase jej trvania ako kontaktné koordinačné stredisko pre spracovateľov projektu, inžiniering, koordinátora projektu a manažérov výstavby, zamestnancov investora a pod., aby v súbehu s vydávanými povoleniami mohla plynule začať výstavba navrhovaného objektu s minimalizovaním organizačno-realizačných vplyvov na prevádzku celého areálu. Objekt zariadenia staveniska sa nachádza v uzavretom areáli, pri Vajnorskej ul. Na prízemí objektu (1.NP) je umiestnený hlavný vstup, chodba, hygienicko-prevádzkové zázemie, otvorený administratívny

priestor, sklad, druhý (dvorový) vstup do objektu a schodisko. Na 2.NP sú riešené 2 kancelárie, chodba, zasadacia miestnosť a prezliekáreň. Kontajnery sú uložené v úrovni 1.NP na betónové bloky, a to v mieste rohov/stojok každého kontajnera. Kontajnery v úrovni 2.NP sú uložené na spodné kontajnery – uloženie stojok nad sebou, pričom stabilizácia kontajnerov/podlahy 2.NP z dôvodu odpláštenia – odstránenia stenových opláštení kontajnerov je zabezpečená prídavným stredovým oceľovým rámom, prechádzajúcim cez kontajnery na prízemí v strede rozponu, s podchytením/uložením podlahových nosníkov kontajnerov 2.NP na stropnicu oceľového rámu. V stykových miestach boli kontajnery bodovo zvarené. Zrealizovali sa úpravy konštrukcií podláh kontajnerov, úpravy vnútorných a vonkajších opláštení a technicko-technologického vybavenia objektu. Dvojpodlažný objekt dosahuje výšku +6,512 m. V rámci areálu sú vybudované existujúce spevnené areálové plochy/komunikácie, ktoré sa napájajú na hlavný komunikačný systém. Technické pripojenie zariadenia staveniska je zrealizované s napojením sa na existujúce areálové rozvody, resp. nové doplnené rozvody s napojením sa na existujúce vnútorné rozvody príslušného objektu „Showroom so zázemím“. Ide o prípojku vody, kanalizácie a elektrickej energie. Odvodnenie strechy objektu (dažďová kanalizácia) je riešená vyústením zvodových potrubí v mieste existujúceho prístrešku príslušného objektu. Vykurovanie v objekte je elektrické s riešením elektrických vykurovacích telies. Plošné bilancie: celková plocha riešeného územia je 2.835 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom zariadenia staveniska je 93,91 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha objektu je 163,10 m<sup>2</sup>.

**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 parc. č. 13472/15 a 13472/16, kat. úz. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie, regulačný kód I.**

**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

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu 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:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

**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.

Konštatujeme, že v zmysle § 43i ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa zariadením staveniska rozumejú stavby a zariadenia, ktoré počas uskutočňovania stavby, zmeny stavby alebo udržiavacích prác slúžia prevádzkovým účelom, výrobným účelom, skladovacím účelom a sociálnym účelom; pričom týmto účelom slúžia len dočasne.

Vzhľadom na vyššie uvedené konštatujeme, že zrealizovaná dočasná stavba zariadenia staveniska, ktorá je vybudovaná v uzavretom areáli pri Vajnorskej ul. 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 dodatočným povolením dočasnej stavby:	<b>„Zariadenie staveniska – prestavba 6 ks lodných kontajnerov“</b>
na parc. č.:	<b>13472/15 a 13472/16</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Vajnorská ul.</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 riešenia:**

- Uvádzame, že pri dočasnej stavbe, ktorej uplynul určený čas jej trvania alebo pominul účel, na ktorý bola zriadená je potrebné nariadiť jej odstránenie. Odstránenie stavby nariadi stavebný úrad.

#### **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 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 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.

#### **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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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

