



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

MADING s.r.o.

Drieňová 1H
821 01 Bratislava

Váš list

zo dňa 30.11.2021

Naše poradové číslo

**MAGS POD 42588/2022-
77722**

Vybavuje / Linka

**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave

16.02.2022

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ME-Inspection SK, spol. s r.o., Drobného 25A, 841 01 Bratislava v zastúpení spoločnosťou MADING s.r.o., Drieňová 1H, 821 01 Bratislava	
investičný zámer:	Sídlo spoločnosti ME-Inspection, Bratislava-Dúbravka	
žiadosť zo dňa:	30.11.2021	
typ konania podľa stavebného zákona:	Zmena stavby pred dokončením spojená so zmenou územného rozhodnutia	
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia	
spracovateľ dokumentácie:	RUSNÁK ARCHITECTS s.r.o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra, Ing. arch. Marián Rusnák	
dátum spracovania dokumentácie:	08/2021	

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením, spojenú so zmenou územného rozhodnutia – Sídlo firmy ME-Inspection, Bratislava-Dúbravka, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3395/46, 3395/52, 3395/53, 3395/54 a 3398/4 k. ú. Dúbravka.

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím č. SU-10706/3264/2013/U/9/VL zo dňa 26.07.2013, právoplatné 03.09.2013. **K územnému rozhodnutiu bolo vydané Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 54671/12-427806 z 11.02.2013.**

Územným rozhodnutím bola umiestnená stavba v nasledovnej objektovej skladbe:

- SO 01 Administratívna budova I
- SO 02 Výskumno – vývojová hala
- SO 03 Administratívna budova II
- SO 04 Spevnené plochy a komunikácie
- SO 05 Oplotenie
- SO 06 Prípojka vody a areálové rozvody vody
- SO 07 Areálový rozvod splaškovej a dažďovej kanalizácie
- SO 08 Prípojka plynu a areálový rozvod plynu
- SO 09 NN prípojka

TELEFÓN

+421 2 5935 6111

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

Príslušnými stavebnými úradmi boli vydané nasledovné stavebné povolenia:

- č. SU-8936/501/2014/G/20/VL z 02.05.2014, právoplatné 12.06.2014, na stavebné objekty SO 01 Administratívna budova I., SO 02 Výskumno vývojová hala, SO 05 Oplotenie, SO 08 Prípojka plynu a areálový rozvod plynu, SO 09 Prípojka NN a areálové rozvody NN,
- č. SU-8403/2174/1/2014/Ma z 23.04.2014, právoplatné 30.05.2014, na stavebný objekt SO 04 Spevnené plochy a komunikácie,
- č. OU-BA-OSZP3/2014/00303/JAJ/IV-4415 z 14.01.2014, právoplatné 05.02.2014, na vodné stavby SO 06 Prípojka vody a areálové rozvody vody a SO 07 Areálový rozvod splaškovej a dažďovej kanalizácie,
- č. SU-17594/4550/2013/G/35/VL z 25.11.2013 na stavebné objekty SO 101 Prípojka VN, SO 102 Rozvody NN a PS 101 Transformačná stanica,
- č. SU-5620/21/2015/ZSPD/VL z 01.04.2015, právoplatné 12.05.2015 na zmenu stavby, objekt SO 01 Administratívna budova I sa nemal realizovať a objekt SO 02 Výskumno- vývojová hala mal navrhovaný zväčšený pôdorys z 602 m² na 768 m² (k rozhodnutiu nebolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy),
- č. OU-BA-OSZP3-2015/5847/JAJ/IV-4913 z 27.02.2015, právoplatné 24.03.2015, na zmenu vodných stavieb.

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie sú zmeny oproti vydaným povoleniam v nasledovnom rozsahu:

- plocha stavebného pozemku bola zväčšená z 4349 m² na 5521 m²,
- plocha objektu SO 01 – Administratívna budova je zmenšená z 463 m² na 450 m²,
- objekt SO 03- Administratívna budova II je pozične presunutý na inú pozíciu na pozemku, v priamom kontakte a s dispozičným prepojením na existujúci objekt SO 02 Výskumno-vývojová hala,
- objekt SO 03 – Administratívna budova II je zväčšený z 500 m² na 736 m² zastavanej plochy, s doplnením výskumno-vývojovej funkcie,
- objekt SO 03 – Administratívna budova II má zmenený názov na SO 03-Výskumno-vývojová hala II. (VVH bude pracoviskom s kľudnou prevádzkou, slúžiacou na skúmanie, vyvíjanie a testovanie bezdotykových systémov na meranie geometrických veličín a systémov vizuálnej kontroly - objekt nebude výrobným zariadením).

Objektová skladba nového riešenia:

SO 01 Administratívna budova I

SO 02 Výskumno-vývojová hala (existujúci objekt)

SO 03 Výskumno-vývojová hala II

SO 04 Spevnené plochy a komunikácie

SO 05 Oplotenie, malá architektúra a sadové úpravy

SO 05.1 Oplotenie

SO 05.2 Prístrešok pre nádoby odpadu

SO 05.3 Stojany na bicykle

SO 05.4 Sadové úpravy

SO 06 Areálový rozvod vody

SO 07 Areálový rozvod splaškovej a dažďovej kanalizácie

SO 07.1 Areálový rozvod splaškovej kanalizácie

SO 07.2 Areálový rozvod dažďovej kanalizácie

SO 08 Areálový rozvod plynu

SO 09 NN rozvody

SO 10 Rozvod areálového osvetlenia

Porovnanie parametrov Dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia k PD 2012 a Dokumentácie pre zmenu stavby pred dokončením spojenú so zmenou územného rozhodnutia k PD 08/2021

	DUR 2012	DZUR 2021
- výmera stavebných pozemkov	4349 m ²	5521 m ²
- IPP	0,990	1,098
- IZP	0,359	0,354
- KZ	0,243	0,153
Urbanisticko-architektonické podmienky:		
- Objektové členenie stavby	SO 01 AB I SO 02 VVH SO 03 AB II	SO 01 AB I SO 02 VVH SO 03 VVH II
- Zastavané plochy	SO 01: 463 m ² SO 02: 602 m ² SO 03: 500 m ²	SO 01: 450 m ² SO 02: 768 m ² SO 03: 736 m ²
	Spolu :	
	1565 m ²	1954 m ²
- Pozícia stavby na pozemku:	SO 01: severovýchod SO 02: sever SO 03: juhovýchod	SO 01: severovýchod SO 02: sever SO 03: severozápad
- Výškové parametre	SO 01: +15,425 m SO 02: + 8,800 m SO 03: +16,200 m	SO 01: +19,450 m SO 02: + 8,700 m SO 03: +19,850 m
- Podlažnosť:	SO 01: 4.NP SO 02: 2.NP SO 03: 4.NP	SO 01: 4.NP + ust. podl. SO 02: 2.NP SO 03: 4.NP+ust. podl.
- Počet parkovacích miest:	36	62

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

- výmera záujmového územia:	5521,00 m ²
- zastavaná plocha:	1954,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných častí objektov:	6063,45 m ²
- zeleň:	847,00 m ²
- spevnené plochy:	2720,00 m ²
- počet podlaží PP/NP:	0/vid' vyššie
- počet parkovacích miest:	62

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3395/46, 3395/52, 3395/53, 3395/54 a 3398/4 k. ú. Dúbravka** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, reg. kód E

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, 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 v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených na inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. **3395/46, 3395/52, 3395/53, 3395/54 a 3398/4 k. ú. Dúbravka** sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód E**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie E

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia:

Posudzovaná zmena stavby pred dokončením, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti ÚPN, nakoľko ju je možné zaradiť medzi prevládajúce funkcie záujmovej funkčnej plochy ako nevýrobnú prevádzku.

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

na riešené pozemky:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	5521,00 m²		
- zastavaná plocha:	1954,00 m²	IZP = 0,35	IZP_{max.} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	6063,45 m²	IPP = 1,10	IPP_{max.} = 1,10
- započítateľná zeleň:	847,00 m²	KZ = 0,150	KZ_{min.} = 0,15

Navrhované ukazovatele intenzity využitia územia sú v súlade so znením ÚPN.

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 povolením zmeny stavby pred dokončením:	Sídlo firmy ME-Inspection, Bratislava-Dúbravka
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	3395/46, 3395/52, 3395/53, 3395/54 a 3398/4
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Drobného ul., Bratislava

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, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy žiadame:

- Konštrukcie balkónov nepredsádzať nad chodník, zarovnať ich s vnútornou hranou oplotenia.
- **Nesúhlasíme s posunom oplotenia do priestoru chodníka pozdĺž ulice Drobného.**
- **Zachovať pás zelene medzi zrealizovaným oplotením a navrhovaným objektom SO 01 Administratívna budova.**
- V súlade s ÚPN C.1. ZÁSADY a REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA, 1.2. CELOMESTSKÉ VZŤAHY, 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta, 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta – Územia areálov (občianska vybavenosť, výroba):
 - *rozvíjať systém výroby na jestvujúcich i novonavrhovaných plochách bez negatívnych dopadov na životné prostredie mesta s elimináciou cezúr (ochranné pásma výroby) v dotváraní priestorovej štruktúry mesta,*

- *uplatniť dostatočné plochy vnútroareálovej zelene ako humanizujúci prvok výrobných plôch a vo vzťahu hmotovo-priestorového pôsobenia zelene k urbanizovaným plochám,*
- *zdôrazniť kompozične, architektonicky i funkčne nástupné priestory špecifických zón.*

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- So zmenou stavby súhlasíme.
- Vzhľadom na charakter prevádzky viazaný na kamiónovú dopravu a prístupové trasy vedené cez obytné územie – sídliskové komunikácie (napojenie Drobného-Saratovská), ktoré neboli určené pre tento druh dopravy, upozorňujeme na možné budúce obmedzenia veľkosti dopravných prostriedkov príslušným dopravným značením.

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- Z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s predloženým riešením hospodárenia s dažďovými vodami súhlasíme s pripomienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
 - Upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i = 80,6$ l/s./ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality DNV, Dúbravky, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...).
 - Nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky.

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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami,
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.,
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z prívalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu,
- 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,
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu.

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:

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného 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.

Príloha: zastavovacia situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
Magistrát – ODI, RTI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor

