



Váš list  
zo dňa **14.04.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 51349/2022-  
385961**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Eva Galiňska  
+421 2 59356 294**

V Bratislave  
**23.06.2022**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Novostavba skladového objektu na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>14.04.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>aarp, s.r.o, Romanova 44, 851 02 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Radovan Panáček autorizovaný architekt 1576AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu skladového objektu pre záhradného architekta s možnosťou predvádzania vzoriek materiálov a zariadení pri riešení záhrad, parkov a obdobných exteriérových priestorov. K tejto funkcii je navrhnutá kancelária s hygienickou jednotkou. Objekt má jedno nadzemné podlažie obdĺžnikového pôdorysu, rozmerov 7,5 x 11,0 m, s prekrytou terasou šírky 2 m orientovanou pozdĺž dlhšej strany objektu. Zastrešenie objektu je dvojitou sedlovou strechou, s výškami hrebeňa strechy v nižšej časti +3,5 m a vo vyššej časti +4,0 m. Objekt je odsadený 0,25 m od terénu na základových pätkách. Napojenie objektu na inžinierske siete je navrhované NN prípojkou a prípojkou vody. Splaškové vody budú odvádzané do žumpy a dažďové vody do retenčnej nádrže.

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

- výmera záujmového územia:	<b>526,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>306,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>115,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné napojenie objektu je cez sieť jestvujúcich pozemných komunikácií zabezpečujúcich prístup do lokality záhrad z Ivánskej cesty. Nároky statickej dopravy sú riešené v počte 4 parkovacie státi na pozemku investora.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný 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 predvádzacie 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. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie, regulačný kód E.

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

**Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov**

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	0,40	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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
  - vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, patria stavby skladov medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu je návrh v súlade s ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>526,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,20</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>306,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,58</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,15</b>

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

Uvažovaný investičný 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>Novostavba skladového objektu</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Ivánska cesta</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:**

- stavba bude skolaudovaná ako nebytová budova – skladové priestory;

- ku kolaudácii stavby bude zabezpečené adekvátne dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce §7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- žiadame rešpektovať výhľadové dopravné zámery, sledované v ÚPN:
  - dostavbu severo-južnej obslužnej dopravnej osi, označenej ako obvodová komunikácia letiska (v súčasnosti už vo významnom rozsahu zrealizovaná v rámci zástavby obchodných centier PHAROS), ktorej trasovanie sa uvažuje v priestore južnej hranice pozemku stavby parc. č. xxxxxxxx. S ohľadom na dispozičné riešenie však priamu kolíziu so skladovým objektom nepredpokladáme, priamy dopad na južnú časť pozemku nie je možné vylúčiť;
  - prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, ako aj vedenie trasy NS MHD-špeciálna dráha, ktoré síce nemajú priamy dopad na pozemky stavby, avšak z dôvodu ich realizácie hĺbením z povrchu je potrebné v budúcnosti očakávať súvisiacu stavebnú činnosť. S ohľadom na uvedenú železničnú stavbu považujeme za vhodné vyžiadať si a k územnému konaniu pre stavbu skladového objektu doložiť aj stanovisko investora: železníc SR;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- hydrotechnické výpočty a návrh objemov akumulácie nádrže a vsaku je potrebné aktualizovať v zmysle údajov SHMÚ;
- 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 privalovú 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 privalovú zrážku (pre lokality DNV, Dúbravky, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav;
- vsakovací objekt je potrebné umiestniť min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

#### **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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

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

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania

zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

**UPOZORNENIE:**

Existujúci komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, zodpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný – obsluha záhrad.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1x projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: koordinačná situácia

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor