

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Blanka Šturdíková**adbau  
Benediktiho 4  
811 05 BratislavaVáš list  
zo dňa **19.07.2022**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 57672/2022-  
494466**Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová 24.10.2022  
+421 2 59356 305****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>ENSA Slovakia s.r.o., Jadranská 13, 841 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>DVOR_ENSA, k.ú. Rača, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.07.2022, doplnená 16.08.2022 a 09.09.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ateliér BAAR s.r.o., Istrijská 117, 841 07 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Mgr. Art. Daniel Šubín autorizovaný architekt 1759 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu vnútroareálových objektov a k nim príslušných spevnených plôch na nazastavaných plochách v rámci jestvujúceho areálu spoločnosti ENSA Slovakia s.r.o. V súčasnosti sa v areáli nachádzajú dva výrobné/skladové objekty, v ktorých sa spracovávajú rastlinné produkty. Navrhovaná výstavba spočíva z vybudovania 3 samostatne stojacich objektov rôznej podlažnosti a rôznej funkcie, ktoré sú medzi sebou prepojené exteriérovými spevnenými plochami.

Objekt SO 01 – prevádzkový objekt sa navrhuje umiestniť najbližšie k vstupu do areálu. Riešený je v pôdorysnom tvare obdĺžnika s rozmermi 43,90 m x 13,10 m, bez podpivničenia s 3 NP a podkrovím zastrešený šikmou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +14,700 m. Na 1.NP sa navrhujú vstupná hala s hygienickým zázemím, technické miestnosti, prednášková miestnosť a kantína so zázemím pre zamestnancov. Na 2.NP sa navrhujú administratívne priestory – kancelárie, zasadačka, hala a hygienické zázemie. Z administratívnych priestorov je výstup na loggie vedené pozdĺž oboch dlhších strán objektu. Na 3.NP sa navrhujú ubytovacie dvojlôžkové jednotky pre návštevníkov v počte 16, pričom hygienické zázemie je riešené ako spoločné priestory – 2x umyváreň a 2x WC. Z každej ubytovacej jednotky je výstup na loggiu. V podkroví sa navrhujú 3 služobné byty (každý s úžitkovou plochou cca 50 m<sup>2</sup>), pričom z dvoch je prístup na strešné terasy.

Objekt SO 02 – Galéria, sa navrhuje v pôdorysnom tvare obdĺžnika s rozmermi 43,90 m x 11,50 m, bez podpivničenia s 2 NP, zastrešený šikmou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +10,600 m. Objekt má slúžiť na priamu prezentáciu produktov s možnosťou ochutnávky a predaja. Ide o otvorené výstavno-prezentačné priestory. 2.NP je navrhované ako galéria s približne tretinovou podlažnou plochou.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Objekt SO 03 – Skleník, sa navrhuje v pôdorysnom tvare obdĺžnika s rozmermi 43,40 m x 10,00 m, bez podpivničenia s 1 NP, zastrešený šikmou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +7,050 m. Objekt má slúžiť na pestovanie a prezentáciu plodín typických pre produktový rad investora.

Exteriérové plochy medzi objektami je navrhované koncipovať ako sad. Napojenie objektov na inžinierske siete je uvažované prostredníctvom jestvujúcich areálových rozvodov. Dažďové vody budú odvádzané prostredníctvom retenčných nádrží do vsaku.

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

- výmera záujmového územia:	<b>15 120,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha navrhované objekty:	<b>1 413,60 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha navrhované objekty:	<b>2 612,90 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>4 729,10 m<sup>2</sup></b>
- počet služobných bytov:	<b>3</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1 až 3+ podkrovia</b>
- počet parkovacích miest:	<b>47</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: stavba je dopravne napojená vjazdom na ul. Pri Šajbách. Návrh uvažuje s územnou rezervou pozdĺž ulice Pri Šajbách pre vytvorenie dvojprúdovej komunikácie vrátane chodníkov. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 47 parkovacích stojísk pre osobné automobily na exteriérových plochách.

**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 parc. č. 4784/55, 4784/185, 4784/201, 4784/248, 4784/266, 4784/280, 4784/281, 4784/285, 4784/286, 4784/287, 4784/288, 4784/289, 4784/290, 4784/298, k.ú. Rača, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, poľnohospodárska výroba, číslo funkcie 303, rozvojové územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** stavby na chov hospodárskych zvierat, špecializované farmy živočíšnej výroby, stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: drobné prevádzky súvisiacej výroby a služieb, sklady súvisiace s funkciou, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: doplnkové administratívne priestory súvisiace s funkciou, drobné zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu v areáloch pre agroturistiku, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, kompostárne a zariadenia na zhodnocovania biologicky rozložiteľných odpadov, zariadenia

na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín s domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, skladové areály, distribučné centrá, logistické parky, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu, telovýchovy a voľného času.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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.

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

##### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: poľnohospodárska výroba, kód funkcie 303, patria stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy, drobné prevádzky súvisiacej výroby a služieb a sklady súvisiace s funkciou medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy a doplnkové administratívne priestory súvisiace s funkciou, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu v areáloch pre agroturistiku a služobné byty medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.
- navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

*podiel ubytovacích jednotiek a služobných bytov vzhľadom na celkovú podlažnú plochu areálu :*

	plošné bilancie	podiel funkcie v záujmovom území
- celková podlažná plocha:	<b>9 062,78 m<sup>2</sup></b>	
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>694,39 m<sup>2</sup></b>	<b>7,66 %</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>8 368,38 m<sup>2</sup></b>	<b>92,34 %</b>

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) – kapacitné údaje sú počítané vrátane jestvujúcich objektov areálu:

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	<b>15 120,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha navrh. obj.:	<b>1 518,94 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha spolu.:	<b>7 864,94 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,52</b>
- podlažná plocha navrh. obj.:	<b>2 716,78 m<sup>2</sup></b>	
- podlažná plocha (NP) spolu:	<b>9 062,78 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>4 729,10 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,31</b>

- Pre danú rozvojovú funkčnú plochu nie sú stanovené presné regulatívy intenzity využitia územia.
- Zámer hodnotíme pozitívne z hľadiska historickej kontinuity využitia územia, udržateľnosti predloženého konceptu, propagovania produktov poľnohospodárskej výroby na území

mesta, čomu zodpovedá aj hmotovo-priestorový koncept predloženého investičného zámeru.

- Navrhovanú intenzitu využitia územia predloženým zámerom považujeme za maximálne prípustnú.

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>DVOR_ENSA</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>4784/55, 4784/185, 4784/201, 4784/248, 4784/266, 4784/280, 4784/281, 4784/285, 4784/286, 4784/287, 4784/288, 4784/289, 4784/290, 4784/298</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>ul. Pri Šajbách</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:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustný v predmetnom území;
- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:
  - na 3.NP budú zrealizované dvojlôžkové ubytovacie jednotky pre návštevníkov za účelom agroturistiky v počte 16 so spoločným hygienickým zázemím – počítané do bytovej funkcie,
  - v podkroví budú zrealizované max. 2 služobné byty – počítané do bytovej funkcie, pre úplnosť uvádzame, že byty v objektoch určených pre inú funkciu predstavujú služobné byty; v počte 2 ich vzhľadom na veľkosť areálu považujeme za max. prípustné;

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

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- existujúci vjazd do skladovej haly (na parc. č. 4784/55) bude zrušený a dopravné pripojenie na pozemok stavby bude realizované len jedným vjazdom pre jestvujúci aj novonavrhovaný objekt;
- odsadiť vjazdovú automatickú bránu v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056 najmenej o 2/3 dĺžky najväčšieho projektom predpokladaného vozidla pre odstavnú alebo parkovaciu plochu;
- vjazd riešiť o max. šírke 6,0 m;

- pozdĺž miestnej cesty Pri Šajbách žiadame riešiť chodník v šírke min. 2,0 m;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia** s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s pripomienkami, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- zrážkové vody z retenčných nádrží je žiadúce využívať na závlahu areálovej zelene;
- infiltračné schopnosti podložia preveriť hydrogeologickým posudkom;

**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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- 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.;
- 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 privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;

**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:**

V projektovej dokumentácii bola nesprávne uplatnená metodika výpočtov intenzity využitia územia navrhovanou stavbou. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov. Tieto údaje je potrebné upraviť do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

### **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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Širšie vzťahy / zastavovací plán; Koordinačná situácia; Architektonická a dopravná situácia; Pôdorys 1.NP; Pôdorys 2.NP; Pôdorys 3.NP; Pôdorys podkrovia; Rez A-A', B-B'

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: Širšie vzťahy / zastavovací plán; Koordinačná situácia; Architektonická a dopravná situácia; Pôdorys 1.NP; Pôdorys 2.NP; Pôdorys 3.NP; Pôdorys podkrovia; Rez A-A', B-B'  
Magistrát ODI, UHA, OUIK – archív

S pozdravom

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