



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobiliare Bratislava, s.r.o.

Ulica svornosti 41

821 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **12.11.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 43545/2023-
430973**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
12.07.2023

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

investor:	Immobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica svornosti 41, Bratislava, v zastúpení Karol Flaskár
investičný zámer:	Výrobná hala s obchodmi a s administratívou, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	12.11.2022, doplnené 17.03.2023, 27.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	APEX A, s.r.o., Teslova 2, Bratislava
zodpovedný projektant:	Kulcsár Magdolna, autorizovaný stavebný inžinier 3500 4 1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022, 2023

Dňa 12.11.2022 bolo pod č. MAGS OUIK 45911/16-286492 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „Výrobná hala s obchodmi a s administratívnou“, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava. V predloženej projektovej dokumentácii, ku ktorej bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko, bol objekt riešený ako 5 podlažný, bez suterénu.

Na stavbu bolo vydané príslušným stavebným úradom právoplatné územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SÚ-433/8207/2019/Du-8 zo dňa 17.06.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť 14.02.2020.

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dodatočnej zmene stavby. K žiadosti je priložená prepracovaná projektová dokumentácia (na základe požiadaviek investora), kde zmena spočíva v podpivničení celého objektu a čiastočnej zmene riešeného územia.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením „Výrobná hala s obchodmi a s administratívou“, ktorej výstavba bola započatá bez právoplatného stavebného povolenia. Objekt má 5 nadzemných podlaží a 1 podzemné podlažie. Objekt bude slúžiť ako výrobná produktov zo sušených kvetov so skladmi a spolu s výstavnou sieňou, obchodnými priestormi a kancelárskymi priestormi spolu so zázemím. Na 5.NP bude situované bývanie – 2 služobné byty. 1.PP bude slúžiť ako skladový priestor. Pôdorysne

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

má tvar písmena „L“ a celkové rozmery má 35,20 x 31,10 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky + 15,640 m od úrovne podlahy prízemí ± 0,000 m. Súčasťou riešeného územia je existujúci objekt administratívy.

Stavba je umiestnená ako pokračovanie jestvujúceho areálu „administratívnej budovy s polyfunkciou“ s jestvujúcim dopravným pripojením na príslušnú Ul. svornosti (cesta I/2), táto stavba ponecháva rezervu pre rozšírenie miestnej cesty a navrhovaná stavba do nej nijak nezasahuje. Výstavbou objektu sa zachováva dostatočný počet parkovacích miest pre potreby existujúcej budovy (73 státí) a navrhuje sa 45 státí pre potreby zámeru, spolu sa navrhuje 118 parkovacích miest na spevnených plochách na pozemku stavby.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ/porovnávané sú s údajmi v ÚR):

- výmera záujmového územia:	8 993,00 m² – (ÚR 7753,00 m ²)
- zastavaná plocha spolu:	1 541,99 m² - nemení sa
zastavaná plocha riešeného objektu SO 01:	684,99 m ² – nemení sa
zastavaná plocha existujúceho objektu:	857,00 m ² - nemení sa
- podlažná plocha nadzemných podlaží celkom:	7 363,07 m²
podlažná plocha riešeného objektu SO 01:	3 424,95 m ² – neuvedené
podlažná plocha existujúceho objektu:	3 938,12 m ² - neuvedené
- zeleň na teréne:	3 438,61 m² - (ÚR 1983,84 m ²)
- spevnené plochy:	4 012,40 m² - (ÚR 4227,99 m ²)
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	1/5
- počet parkovacích miest spolu:	118

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 dodatočnej zmeny stavby pred dokončením 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód F**

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 pre požiarnu a civilnú obranu.

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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **vonkajšie mesto – reg. kód F:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areáloveho charakteru, komplexy	0,28	0,25

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^2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502, patria objekty výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; byty v objektoch určených pre inú funkciu sú prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu; účelom predloženej stavby je výroba sušených kvetov so skladovými priestormi a dvoma služobnými bytmi;

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

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh/ÚR	intenzita využitia-regul. určené ÚPN
- záujmové územie:	8 993,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 541,99 m ²	IZP = 0,17/0,20	IZP_{max.} = 0,28
- podlažná plocha (NP):	7 363,07 m ²	IPP = 0,82/0,95	IPP_{max.} = 1,4
- započítateľná zeleň:	3 438,61 m ²	KZ = 0,38/0,26	KZ_{min.} = 0,25

- Dodatočná zmena stavby pred dokončením **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód F.

Predložená zmena stavby pred dokončením **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 zmeny stavby pred dokončením:	Výrobná hala s obchodmi a s administratívou
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Ulica Svornosti

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 riešenia dopravného vybavenia:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- 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;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

K zmene splaškovej kanalizácie so zaústením do žumpy, miesto do verejnej kanalizácie uvádzame: stavebník je povinný napojiť nehnuteľnosť na verejnú kanalizáciu, v prípade, že je v okolí vybudovaná. V odôvodnených prípadoch môže byť odvádzanie vôd do žumpy akceptované ako dočasné riešenie.

- v situácii A1 je v legende zakreslená navrhovaná kanalizačná prípojka znečistená ropnými látkami. V prípade, že jestvujúce vsakovacie zariadenie VsŠ2, ORL a dažďová kanalizácia nie sú povolené orgánom štátnej vodnej správy, je potrebné požiadať o vydanie dodatočného povolenia na vodnú stavbu príslušný vodoprávny orgán, ktorým je OU Bratislava, OOP a VZŽP - ŠVS (oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia - štátna vodná správa);
- novonavrhovaná dažďová kanalizácia zo strechy objektu, vsakovacie zariadenie a ORL sú vodné stavby a o ich povolenie je potrebné požiadať orgán štátnej vodnej správy na OU BA OOP a VZŽP – ŠVS;
- skoordinať návrh vodných stavieb a vzrastlej zelene, pri návrhu je potrebné dodržať odstupové vzdialenosti a ochranné pásma všetkých IS;
- upozorňujeme, že vsakovacie objekty musia byť umiestnené min.1,5 m od hranice susedných pozemkov;

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;
- 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 urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru uvádzame:

- vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame redukovať spevnené plochy pre dynamickú a statickú dopravu na záujmových pozemkoch;
- odporúčame minimalizovať spevnené plochy v predpolí areálu pozdĺž ul. Svornosti, tieto plochy nahradiť zelenou infraštruktúrou, ako sú aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň a pod. pre dotvorenie priestorov pri komunikáciách resp. pri objektoch;
- osadenie vnútorných komunikácií riešiť na jednej nivele a z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálovom/ farebnom riešení povrchu;
- upozorňujeme na regulatívy pre umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení v zóne, ktoré je prípustné v zmysle platného VZN pre hlavné mesto ako aj v súlade s ÚPN 2007 kapitola 1.2.5. Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb;
- 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 (viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

UPOZORNENIE:

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt