



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**DJ engineering s.r.o.**

Slniečnicová 2317/5C  
900 41 Rovinka

Váš list  
zo dňa **09.08.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 56417/2023-  
544116**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**

V Bratislave  
**31.10.2023**

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

investor:	<b>DuRent s.r.o., Nová Rožňavská 144, 831 04 Bratislava</b> v zastúpení spoločnosťou DJ engineering s.r.o.
investičný zámer:	<b>„Administratívna budova DuRent“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.08.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>pb projekt s.r.o., Blumentálska 26, 811 07 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Bôrik, autorizovaný architekt 1118 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu administratívnej budovy, ktorá bude súčasťou výrobného-skladovacieho areálu firmy DuRent, s.r.o., v lokalite ul. Nová Rožňavská. Stavba je samostatne stojaca, nepodpivničená, 5-podlažná a zastrešená plochou strechou, o max. výške atiky +18,200 m. Objekt má obdĺžnikový tvar, o max. pôdorysných rozmeroch 27,40 m x 11,00 m. Na 1.NP je objekt zo severnej strany výrazne ustúpený, pričom pôdorys prízemnia vytvára pôdorysný tvar písmena „L“, a preto v parteri sú navrhnuté 2 pozdĺžne parkovacie miesta (jedno parkovacie miesto je určené pre ZŤP). Hlavný vstup je situovaný z juhozápadnej strany fasády a nadväzuje na spevnenú plochu pred budovou. Na 1.NP je riešené zádverie, recepcia s hygienickým zázemím, komunikačné jadro (schodisko a výtah) a jeden samostatný administratívny priestor so sociálno-hygienickým zázemím a so samostatným vstupom z exteriéru. Na 2.NP sú navrhnuté dve samostatné administratívne jednotky s vlastným sociálno-hygienickým zázemím a s balkónom, jedna rokovacia miestnosť s kuchynkou a komunikačné jadro. Na 3.NP sú navrhnuté dve samostatné administratívne jednotky s balkónom alebo s arkierom a s vlastnými sociálno-hygienickými zázemiami a jedna rokovacia miestnosť s kuchynkou a komunikačné jadro. Na 4.NP (čiastočne ustúpenom podlaží) sú navrhnuté štyri samostatné administratívne jednotky s vlastnými sociálno-hygienickými zázemiami s balkónmi a terasami a komunikačné jadro. Na 5.NP (čiastočne ustúpenom podlaží) sú navrhnuté tri samostatné administratívne jednotky s vlastnými sociálno-hygienickými zázemiami s balkónom a terasou a komunikačné jadro. Priemyselný areál má vybudované vlastné inžinierske siete pre potreby celého areálu. Navrhovaná administratívna budova bude pripojená na areálové prípojky vody, kanalizácie a elektrickej energie. Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody zo strechy do jestvujúceho vsakovacieho zariadenia. Na kanalizačnej trase sa vybudujú dve kanalizačné a jedna filtračná šachta. Novonavrhované parkovacie stojiská budú vyspádované smerom k existujúcej

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

spevnenej ploche, ktorá je v súčasnosti odvodnená cez jestvujúci odlučovač ropných látok do jestvujúceho vsakovacieho zariadenia.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO-01 Administratívna budova

01.1 Architektonicko-stavebná časť

01.2 Statika

01.3 Zdravotechnika

01.4 Vykrovanie, chladenie a vetranie objektu

01.5 Elektroinštalácia

01.6 Protipožiarna bezpečnosť stavby

SO-02 NN prípojka

SO-03 NN areálový rozvod

SO-04 Oplotenie, terénne a sadové úpravy a prístrešok pre smetné nádoby

SO-05 Spevnené plochy

### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- plocha výrobnno-skladového areálu DuRent:	<b>17 156,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha administratívneho objektu:	<b>305,86 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží objektu:	<b>1 273,31 m<sup>2</sup></b>
- novonavrhovaná zeleň na teréne:	<b>73,99 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/5</b>
- počet parkovacích miest:	<b>32</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej komunikácie ul. Nová Rožňavská cez existujúci vjazd v južnej časti predmetného územia. Súčasťou dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 26 parkovacích miest (PM). V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 32 PM na spevnených plochách. Zmena oproti projektovej dokumentácii z apríla 2023 je vytvorenie ďalšieho vjazdu cez bránu na severe predmetného územia. Parkovisko pre administratívnu budovu sa navrhuje na časti pozemkov parc. č. 13607/4 (pri administratívnej budove v počte 9 PM) a na časti pozemkov parc. č. 13607/5 a 17062/2 v počte 23 PM.

**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. 13607/4, 13607/5 a 17062/2, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba**, číslo funkcie **301, stabilizované územie**.

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: priemyselná výroba, číslo funkcie 301, patria zariadenia administratívy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená samostatne stojacou päťpodlažnou budovou s funkciou administratívy pre rozsiahly areál priemyselných a výrobných podnikov;

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

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujm. územie – areál DuRent:	<b>17 156,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha v areáli:	<b>7 254,86 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,422</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,437</b>
- podlažná plocha v areáli (NP):	<b>9 352,31 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,54</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 0,471</b>
- započítateľná zeleň – areál:	<b>479,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,028</b>	

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých výrobných objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba vo výrobnopriemyselnom areáli je veľmi nesúrodá;
- Navrhovaná administratívna budova – charakteru podnikovej – firemnej administratívy predstavuje doplnkovú funkciu, tzn. že v plochách výroby je prípustné umiestňovať takéto objekty. Administratívna budova bude slúžiť pre jestvujúci rozsiahly areál priemyselných a výrobných podnikov s doplňujúcimi prevádzkami a skladmi;
- Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemkov dosahujú mierne vyššie, alebo porovnateľné hodnoty vo funkčnej ploche;
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu. Predmetné požiadavky sa uplatňujú najmä pri formovaní špičkových výrobných a technológií, ktoré sú previazané na vedecko-technologickú a vedecko-výskumnú základňu;

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:	„Administratívna budova DuRent“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13607/4, 13607/5 a 17062/2
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Nová Rožňavská

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

- nesúhlasíme s vytvorením ďalšieho dopravného pripojenia z severnej časti projektu. Dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť požadujeme riešiť jedným vjazdom/výjazdom do/z areálu v južnej časti projektu;

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

- do ďalšieho stupňa dokumentácie je potrebné upraviť hydrotechnické výpočty s aktuálnou intenzitou dažďa (použitá intenzita dažďa  $180 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  je neaktuálna). 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 (pre lokality Nové Mesto) použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (v prípade vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre privalovú zrážku. 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. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

#### **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** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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;
- 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;

#### **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 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: potvrdená časť výkresu č. 5: Koordinačná situácia stavby

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

Potvrdená časť výkresu č. 5: Koordinačná situácia stavby

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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