



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Peter Belaj

Koncová 23

831 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **05.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53264/2023-
552160**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**

V Bratislave
07.11.2023

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

investor:	Madast, s.r.o., Ovsištské námestie 1, 851 04 Bratislava, v zastúpení: Peter Belaj
investičný zámer:	Prestavba a prístavba prevádzkovo-sociálneho objektu, k.ú. Vajnory- Bratislava
žiadosť zo dňa:	05.06.2023, doplnená 18.07.2023 a 27.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ján Škotta autorizovaný architekt 1975 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2021

Dňa 20.11.2020 bolo pod č. MAGS OUIK 47990/2019-369015 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) v *konaní o zmene stavby pred dokončením* pre stavbu: „Prestavba a prístavba prevádzkovo-sociálneho objektu“, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vajnory Bratislava.

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska, vzhľadom na zmenu konania na stavebnom úrade. Listom zo dňa 05.06.2023 ste požiadali o vydanie záväzného stanoviska v rámci *dodatočného povolenia stavby* pre stavbu „Prestavba a prístavba prevádzkovo-sociálneho objektu“ ul. Rybníčná, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vajnory, Bratislava. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie na zrealizované zmeny, zodpovedný projektant: Ing. arch. Juraj Škotta, autorizovaný architekt 1975 AA, dátum sprac. projektovej dokumentácie: 05/2021.

Zmena charakteru konania je odôvodnená zmenou povoľovacieho procesu príslušného stavebného úradu z dôvodu zistenia už zrealizovaných zmien na stavbe. V sprievodnom liste bolo deklarovane, že rozsah stavby a projektová dokumentácia v jednotlivých konaniach ostali identické – bez zmeny.

V súvislosti s uvedeným, hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 47990/2019 – 369015 zo dňa 20.11.2020.

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné povolenie čiastočne zrealizovanej stavby „Prestavba a prístavba prevádzkovo-sociálneho objektu“. Objekt sa nachádza v odľahlej severozápadnej časti Vajnor pri Rybničnej ulici v lokalite „Šprinčov majer“, v blízkosti obchodno-skladových areálov viacerých obchodných a výrobných spoločností. Objekt je z východnej strany v dotyku s objektom skladu (časť pozemku parc. č. xxxxxxxx).

Stavba prevádzkovo-sociálneho objektu tvorí jeden funkčno-prevádzkový celok. V objekte sa nachádzajú priestory pre prevádzku showroomu a kancelárií, laboratórií, prezentačných priestorov a bývania. Objekt je v pôdorysnom tvare obdĺžnika, nepodpivničený so štyrmi nadzemnými podlažiami a povalovým priestorom. Zastrešenie bude realizované šikmou strechou o výške hrebeňa v najvyššom bode +17,915. 1.NP a 2.NP slúži pre administratívu, 3.NP a 4.NP pre bývanie.

Hlavný vstup do objektu je z juhozápadnej dvorovej časti na 1.NP, kde sa za vstupom nachádza foyer, z ktorého je vstup do prednáškovej miestnosti, sociálneho zázemia, vstup do haly, z ktorej je prístupné schodisko vedúce na ďalšie podlažia, výťah, vstup do predajne so skladoom a ďalšia chodba, z ktorej je prístup do šatní so sociálnym zázemím a garáže. Na 2.NP je prostredníctvom točitého schodiska z foyer prístupná galéria, z ktorej je situovaný vstup do kancelárskych veľkopriestorov, menších kancelárií, zasadacích miestností a sociálnych zázemí. Nachádzajú sa tu tiež 2 schodiská a výťah. Na 3.NP sa nachádzajú 3 rozlohou veľkoryso riešené bytové jednotky (A, B a C), s vonkajšími pobytovými priestormi, prístupné z vertikálnych komunikačných priestorov. Ide o bytové jednotky typu mezonet, ktoré sa rozprestierajú aj na 4.NP. Nad časťou 4.NP je navrhovaný povalový priestor s výstupom na strechu, ktorý je prístupný hlavným únikovým schodiskom.

Objekt je zásobovaný pitnou vodou prostredníctvom existujúcej studne na pozemku investora. Splaškové vody sú odvedené do žumpy umiestnenej na pozemku investora. Dažďové vody sú odvádzané do vsakovacích objektov.

Zásobovanie objektu el. energiou je prostredníctvom jestvujúcej NN prípojky a záložným zdrojom el. energie bude dieselaagregát umiestnený na pozemku investora.

K predmetnej stavbe „Prestavba a prístavba prevádzkovo-sociálneho objektu“ bolo dňa 06.08.2012 vydané stavebné povolenie č. OS-119/2012-Ba-SP (právoplatné dňa 05.09.2012). Počas realizácie stavby došlo k zmenám v konštrukčnom riešení objektu. Zmeny oproti pôvodnej dokumentácii (stavebnému povoleniu) sú najmä v konštrukčnej výške dvoch podlaží, korekcia v konštrukcii balkónov, zmena sklonu strešných rovín, vytvorenie povalového odkladacieho priestoru, zmena zastavanej plochy, zmena presvetľovacích otvorov v obvodových konštrukciách, dispozičné zmeny rozvrhnutia vnútorných priestorov, so zachovaním hlavného funkčného využitia priestoru. Zmena sa netýka objektu skladu, ktorý je v dotyku s predmetnou stavbou.

Pre informáciu uvádzame, že dňa 22.11.2017 pod č. MAGS OUIČ 42596/17-157752 bolo vydané stanovisko hl. m. SR Bratislavy v rámci konania o dodatočnom povolení stavby pre stavbu „Rekonštrukcia a dostavba objektu skladu“ na ul. Rybničná, parc. č. xxxxxxxx a xxxxxx k.ú. Vajnory. V zmysle vydaného záväzného stanoviska ide o objekt s dvoma nadzemnými podlažiami a plochou strechou. Zastavaná plocha objektu predstavuje 893,32 m², potrebný počet parkovacích státí je 15.

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

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 4 387,00 m² |
| - zastavaná plocha riešeného objektu: | 566,80 m² |

- zastavaná plocha objektu skladu:	893,92 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 223,53 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	1 076,30 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 147,23 m²
- zeleň:	1 161,86 m²
- spevnené plochy:	1 764,42 m²
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	0/4
- počet parkovacích miest:	46

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravne je objekt prístupný prostredníctvom účelovej panelovej komunikácie o šírke 5,0 m a následne na Rybníchnú ulicu. Statickú dopravu pre uvažovaný objekt je navrhované zabezpečiť na pozemku investora v počte 46 stojísk. Z toho 42 stojísk je navrhovaných na spevnenej ploche na teréne, 4 stojiská sú navrhované v garáži objektu. Na predmetných pozemkoch bude umiestnených ďalších 15 stojísk na spevnenej ploche na teréne, ktoré budú prislúchať objektu skladu (v zmysle záväzného stanoviska k stavbe „Rekonštrukcia a dostavba objektu skladu“ č. MAGS OUIK 42596/2017 - 157752).

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 zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba

sídľiskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby. 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: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria rôzne formy zariadení obchodu, služieb a administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Prevládajúca funkcia v objekte je nebytová. Podiel funkcie bývania navrhovaným objektom nepresahuje prípustných 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	37 196,00 m²		
- podl. plocha byt. funkcie jestv.:	127,00 m²	0,34%	
- podl. plocha byt. funkcie návrh:	1 076,30 m²	2,89%	
- podl. plocha byt. funkcie spolu:	1 203,30 m²	3,24%	max. 30%

- zrealizovaná stavba **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.** Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 3,24 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie stav	intenzita využitia rozmedzie /priemer
- záujmové územie:	4 387,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 460,72 m²	IZP = 0,33	IZP = 0,34-0,66 / 0,45
- podlažná plocha (NP):	3 820,23 m²	IPP = 0,87	IPP = 0,45 – 1,98 / 0,79
- započítateľná zeleň:	1 161,86 m²	KZ = 0,27	KZ = 0,03 – 0,40 / 0,24

- **zrealizovaná stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Zrealizovaná stavba **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 stavby:	Prestavba a prístavba prevádzkovo – sociálneho objektu
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Rybníčná, lokalita „Šprinčov majer“

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:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 47990/2019-369015 zo dňa 20.11.2020 vydané k zmene stavby pred dokončením: „Prestavba a prístavba prevádzkovo – sociálneho objektu, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vajnory Bratislava“.

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: Situácia – spevnené plochy

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdené výkresy: Situácia – spevnené plochy
Magistrát OUIK – archív

S pozdravom

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