



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **04.03.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 49207/2024-  
180238**

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

V Bratislave  
**29.04.2024**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Agroprevádzka – zelený dvor, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.03.2024, doplnená 22.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre dodatočné stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Igor Pohanič autorizovaný architekt 1426 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2020</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby, ktorej časť – objekt SO 01 bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Jedná sa o rekonštrukciu a dostavbu objektov v uzatvorenom areáli v mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica za účelom vytvorenia stavby agroprevádzky - poľnohospodárskej výroby. Stavbu tvoria objekty SO 01 – hospodársko prevádzková budova, ktorá je zrealizovaná a SO 02 – 2 x viacúčelová hospodárska budova (nie sú zrealizované). Ostatné objekty riešené v projektovej dokumentácii sú: SO 03 – spevnené plochy a parkoviská a SO 04 – oplotenie a verejné osvetlenie.

**Objekt SO 01** - rekonštrukcia pôvodne dvojpodlažného objektu ošiparne, kde zrealizovanými stavebnými úpravami vznikol objekt pre hospodársko-prevádzkové účely s prioritnou funkciou administratívy. Objekt má 2NP, jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s pristavnými bočnými priestormi pre šatne, ktoré sú prepojené s objektami SO 02 a celkovými rozmermi 30,125 x 7,750 m. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa na kóte + 6,690 m od úrovne podlahy prízemí ± 0,000m. Navrhovaný **Objekt SO 02** pozostáva z dvoch identických viacúčelových hospodárskych budov, určených na pestovanie, spracovanie a uskladnenie bylín. Objekty sú jednopodlažné s celkovými rozmermi 68,60 x 11,48 m, zastrešené sedlovými strechami s výškou hrebeňa na kóte + 4,300 m nad úrovňou podlahy na kóte ± 0,000 m.

Dopravný prístup je riešený na Bratislavskú cestu - účelovou neverejnou cestou, vybudovanou v rámci areálu Družstva podielnikov Devín (bývalé JRD) cez posuvnú bránu, ktorá je umiestnená v dostatočnej vzdialenosti od Bratislavskej cesty. Statická doprava je navrhnutá v počte 10 parkovacích miest. V areáli je dostatočný priestor pre odstavenie ďalších vozidiel.

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

- výmera záujmového územia: **9 505,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha spolu: **2 297,00 m<sup>2</sup>**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

○ zastavaná plocha SO 01:	233,00 m <sup>2</sup>
○ zastavaná plocha 2xSO 02:	2 074,00 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	<b>2 540,00 m<sup>2</sup></b>
○ podlažná plocha SO 01:	466,00 m <sup>2</sup>
○ podlažná plocha 2 x SO 02:	2074,00 m <sup>2</sup>
- zeleň na teréne:	<b>5 839,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>1 369,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2, 0/1</b>
- počet parkovacích miest spolu:	<b>10</b>

**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.**

**Posúdenie 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA VÝROBA, **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.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemok je 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 nestanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia.

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: poľnohospodárska výroba, kód funkcie 303, patria zariadenia rastlinnej výroby medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy, administratíva viazaná na hlavnú funkciu poľnohospodárskej výroby je funkciou prípustnou v obmedzenom rozsahu;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
- záujmové územie:	<b>9 505,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha spolu:	<b>2 297,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,24</b>
- podlažná plocha (NP) spolu:	<b>2 540,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,27</b>
- započítateľná zeleň:	<b>5 839,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,61</b>

- Dosahované indexy intenzity využitia územia stavby vo vzťahu k riešenému územiu dosahujú vzhľadom na charakter územia, ktoré tvorí areál poľnohospodárskeho družstva považujeme za prípustné.

Predložená stavba 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**

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Agroprevádzka – zelený dvor</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>parc. č. xx xx xx xxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>Bratislavská ulica</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 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 v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- 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:**

Uvádzame, že časť územia v južnej polohe zasahuje malou časťou do regionálneho biokoridoru Stará Mláka s prítokmi.

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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:500  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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