



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Zdeno Šabík**

INHBB, s.r.o.

Vinohradnícka 3

821 06 Bratislava

Váš list

**zo dňa 23.05.2024**

Naše poradové číslo

**MAGS OUIIC 52989/2024-  
450108/Zah**

V Bratislave

**24.07.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava**

investor:	<b>INHBB, s.r.o., Vinohradnícka 3, 821 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>InnoHub</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>2914/19, 2914/109, 2914/201, 2914/202, 2914/203, 2914/204, 2914/205, 2914/216, 2914/220, 2914/221, 2914/223, 2914/224, 2914/227, 2914/228, 2914/229, 2914/230, 2914/231, 2914/232, 2914/233, 2914/234, 2914/235, 2914/236, 2914/237, 2914/239, 2914/240, 2914/241, 2914/242, 2914/244, 2914/245, 2914/246, 2914/247, 2914/248, 2914/249, 2914/250, 2914/251, 2914/252, 2914/253, 2914/254, 2914/267 reg. C KN a 478/1. reg. E KN; k. ú. Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Vinohradnícka</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>23.05.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zlúčené územné a stavebné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>stavitel'stvo:architektúra s.r.o. Krásna 1094/53, 92401 Galanta</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing.arch Zdenko Šabík, autorizovaný architekt 2356 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu areálu InnoHub, kde sa navrhujú celkom 4 objekty na Vinohradníckej ulici v Podunajských Biskupiciach. Účel areálu bude orientovaný na sofistikovanú výrobu, previazanú so špičkovými technológiami s vedecko-výskumnou základňou a drobnú výrobu.

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

**SO101 OBJEKT „A“** je dvojpodlažný objekt bez suterénu, ktorý má horizontálne posunuté podlažia. Celkové rozmery objektu sú 34,45 x 23,25 m, pričom 1.NP má pôdorysné rozmery 32,00 x 21,60 m a zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte +8,500 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. V objekte sa budú nachádzať vývojová a montážna dielňa so zázemím a drobná prevádzka so skladmi.

**SO102 OBJEKT „B“** je dvojpodlažný objekt bez suterénu, určený na voľné prenajímanie drobných výrobných prevádzok so skladovaním. Objekt má horizontálne posunuté podlažia a celkové pôdorysné rozmery 46,35 x 27,90 m, pričom 1.NP má vonkajšie pôdorysné rozmery 44,00 x 25,80 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte +8,500 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

**SO103 OBJEKT „C“** je rovnako dvojpodlažný objekt bez suterénu, s účelom drobných prevádzok s prípadným skladovaním na prenájom. Objekt má celkové pôdorysné rozmery 42,50 x 11,05 m, pričom 1.NP má vonkajšie pôdorysné rozmery 38,90 x 10,45 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte +9,000 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

**SO105 OBJEKT „D“** je jednopodlažný objekt haly bez suterénu s celkovými rozmermi 60,38 x 12,40 m. K objektu je prilepený prízemný modul sociálneho vybavenia na východnej strane s vonkajšími rozmermi 1,80 x 12,40 m. Objekt je zastrešený šikmou strechou s výškou atiky nad 5,978 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 132,10 m n.m. Bpv.). Súčasťou návrhu je **objekt SO105 „E“** (spevnená plocha), ktorý rieši sanáciu pôvodných spevnených plôch areálu a stavbu oplotenej voľnej plochy s rozmermi 71,83 x 52,36 m.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 62 parkovacích miest, dopravný prístup je zabezpečený priamo z príľahlej miestnej cesty Vinohradnícka cez existujúci vjazd. Navrhuje sa kryté státie pre bicykle. Počíta sa so 147 zamestnancami.

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

výmera záujmového územia:	<b>14 061,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha celkom:	<b>3 243,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha objekt „A“:	769,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha objekt „B“:	1 250,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha objekt „C“:	467,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha objekt „D“:	757,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží celkom:	<b>4 652,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží objekt „A“:	1 165,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží objekt „B“:	1 900,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží objekt „C“:	830,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží objekt „D“:	757,00 m <sup>2</sup>
zeleň na teréne:	<b>737,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>10 081,00 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2, 0/1</b>
počet parkovacích miest:	<b>62</b>

**Posúdenie navrhovanej 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. 2914/19, 2914/109, 2914/201, 2914/202, 2914/203, 2914/204, 2914/205, 2914/216, 2914/220, 2914/221, 2914/223, 2914/224, 2914/227, 2914/228, 2914/229, 2914/230, 2914/231, 2914/232, 2914/233, 2914/234, 2914/235, 2914/236, 2914/237, 2914/239, 2914/240, 2914/241, 2914/242, 2914/244, 2914/245, 2914/246, 2914/247, 2914/248, 2914/249, 2914/250, 2914/251, 2914/252, 2914/253, 2914/254, 2914/267** reg. C KN a parc. č. 478/1 reg. E KN, **k. ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie** (časť územia)
- ÚZEMIA VÝROBY, **distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie** (prevažná časť územia)

### Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 územia:**
  - vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria drobné prevádzky, obchodu, výroby a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy; objekt „C“, ako súčasť navrhovaného areálu sa umiestňuje v predmetnej funkčnej ploche, ktorej zástavba tvorí objekt zariadenia sociálnej starostlivosti a administratívny objekt so službami OV;
  - vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 patria zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a zariadenia vedeckého výskumu súvisiace s funkciou medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy; návrh pojednáva o areáli zariadení a prevádzok s podielom funkcie vedeckého výskumu, vývoja a výroby, ktorý je orientovaný na malé a startupové firmy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

vyhodnotenie v rámci **FP 201\***:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>1 732,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>467,00</b> m <sup>2</sup>	<b>I ZP = 0,27</b>	<b>I ZP = 0,16</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>830,00</b> m <sup>2</sup>	<b>I PP = 0,48</b>	<b>I PP = 0,43</b>
- započítateľná zeleň:	<b>68,00</b> m <sup>2</sup>	<b>K Z = 0,04</b>	

\* *pre úplnosť uvádzame, že po započítaní plánovanej výstavby (Bytový dom s polyfunkciou) vo FP 201, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta (rok 2023) dosiahnu priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo FP 201 hodnotu I ZP 0,28 a I PP 0,86;*

vyhodnotenie v rámci **FP 302**:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>12 329,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>2 776,00</b> m <sup>2</sup>	<b>I ZP = 0,23</b>	<b>I ZP = 0,29</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>3 822,00</b> m <sup>2</sup>	<b>I PP = 0,31</b>	<b>I PP = 0,29</b>
- započítateľná zeleň:	<b>669,00</b> m <sup>2</sup>	<b>K Z = 0,05</b>	

- Predložený návrh dosahovanými hodnotami indexov I ZP a I PP **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-

priestorový charakter existujúcej zástavby; IPP navrhovanej výstavby v rámci riešeného územia dosahuje vyššiu hodnotu, čo je s ohľadom na navrhovanú rozsiahlejšiu konverziu bývalého výrobného-skladovacieho areálu Termstav akceptovateľné;

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje **záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pri prípadnom osadení kancelárskej/skladovej unimobunky v budúcnosti, ktoré je podľa PD uvádzané ako možnosť, príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k zvýšeniu hodnôt IZP a IPP;

**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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 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;
  - 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;

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice** nevyjadřila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov požadujeme vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou chodníka, t. j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;
- nevyhnutnou súčasťou stavby pripojenia stavby „Innohub“ na verejnú dopravnú infraštruktúru je stavebný objekt SO 502 Verejný chodník, ktorý bude v zmysle zákona o pozemných komunikáciách odovzdaný do vlastníctva mesta;

## **UPOZORNENIE:**

Pri posudzovaní predloženého zámeru boli prepočítané plochy zelene a spevnené plochy a upravené v zmysle prepočtov, tieto sa pôdorysne prekrývali so zastavanou plochou objektov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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, OUI – archív

S pozdravom

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