



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Stanislav Rentka

Podnikateľská ul. 1334/3

900 42 Dunajská Lužná

Váš list
zo dňa **27.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54792/2024-
513035/Mos**

V Bratislave
12.09.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Stillwood, s.r.o., Veterná 6554/19, 917 01 Trnava, v zastúpení Ing. arch. Stanislav Rentka
stavba:	„Novostavba polyfunkčného objektu Stillwood“
pozemky, parc. č., k. ú.:	2094/13; k. ú. Vajnory
miesto stavby:	ul. Pri rybníku
žiadosť doručená dňa:	03.07.2024 a doplnená dňa 24.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARCHTECHNOLOGY, s.r.o., Hraničná 18, 821 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Stanislav Rentka, autorizovaný architekt 1353 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024 – revízia z 24.07.2024

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho polyfunkčného objektu, ktorý je prevádzkovo rozdelený na 3 časti: predajňu, administratívu - sídlo spoločnosti a sklad. Objekt je nepodpivničený, v obchodno-administratívnej časti je objekt trojpodlažný a zastrešený plochou strechou s max. výškou strechy +11,300 m. V skladovej časti je objekt 2-podlažný a zastrešený plytkou sedlovou strechou, s max. výškou strechy +12,975 m. Objekt má pôdorys v tvare obdĺžnika, o rozmeroch cca 47,90 m x 29,60 m. Stavba je navrhnutá ako jeden celok; konštrukčný systém stavby je riešený kombináciou lepených drevených nosníkov a lepených drevených stĺpov. Na 1.NP v administratívnej časti je navrhnutý hlavný vstup, zádverie, schodisko, výťah, kancelária a sociálno-hygienické zázemie. V skladovej časti je navrhnutá plocha pre veľkosklad s výškou cez dve podlažia,

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

2 sekcionalne garážové brány, schodisko, kotolňa a technická miestnosť. Na 2.NP v administratívnej časti je riešený sklad, schodisko, výťah, kancelária a sociálno-hygienické zázemie. V skladovej časti je riešené len schodisko a komunikačné plochy. Na 3.NP v administratívnej časti je riešený sklad, výťah, kancelária a sociálno-hygienické zázemie. V skladovej časti je navrhnutý otvorený výstavný priestor po celej ploche skladovej časti a sociálno-hygienické zázemie. Objekt nie je pripojený na verejný vodovod, úžitkovú vodu zabezpečí navrhovaná vrtná studňa cez navrhovanú úpravu a tlakovú stanicu, ktorá bude prepojená na požiaru nádrž. Pitná voda bude dovážaná v bareloch. Odkanalizovanie objektu je navrhnuté delenou kanalizáciou. Splašková kanalizácia bude odvádzaná do navrhovanej žumpy, odvádzanie dažďových vôd zo strechy a spevnených plôch bude dažďovou kanalizáciou do dvoch vsakovacích objektov, umiestnených na pozemku investora. Odvodnenie parkovacích plôch bude zabezpečené cez ORL. Objekt bude pripojený na existujúce elektrické vedenie novou prípojkou, v dĺžke 10 m v zemi.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

- SO.01 - skladová hala s AB
- SO.02 - komunikácie a spevnené plochy
- SO.03 - dažďová kanalizácia, zaolejšované vody, ORL
- SO.04 - oplotenie
- SO.05 - vnútroareálové rozvody NN
- SO.06 - vnútroareálové rozvody vody
- SO.07 - vnútroareálová splašková kanalizácia
- SO.08 - parkové a sadové úpravy

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 18 parkovacích miest (PM), z toho 1 parkovacie miesto je vyhradené pre ZŤP, 1-3 PM budú verejne prístupné, prislúchajúce pre návštevy. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty ul. Pri rybníku.

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

výmera záujmového územia:	3 640,00 m²
zastavaná plocha:	1 427,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 239,60 m²
zeleň na teréne:	870,65 m²
spevnené plochy:	1 311,00 m²
počet podlaží PP/NP:	0/3
počet parkovacích miest:	18

Posúdenie návrhu 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 je **záujmový pozemok parc. č. 2094/13, k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

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

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

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: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	3640,00 m²		
– zastavaná plocha:	1427,00 m²	IZP = 0,39	IZP = 0,439
– podlažná plocha (NP):	3 239,60 m²	IPP = 0,89	IPP = 0,886
– započítateľná zeleň:	870,65 m²	KZ = 0,239	KZ = 0,120

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje v existujúcej priemyselnej časti mesta Bratislavy, jestvujúcu zástavbu. Ukazovateľ intenzity využitia záujmového pozemku IZP dosahuje nižšiu hodnotu; pri IPP dosahuje mierne vyššiu hodnotu, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche. Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 201, z hľadiska intenzity využitia územia za akceptovateľný.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že 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 č. 377/1990 Zb. 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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vsakovacie zariadenia požadujeme hydraulicky prepojiť s priepustným štrkovým podložím vhodným štrkovým podsypom;
- žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú, ak sa v blízkosti nenachádza verejná kanalizácia;
- požadujeme doplniť interval vyvážania žumpy. Žumpu je potrebné vyprázdňovať v pravidelných intervaloch, výhradne oprávnenou organizáciou;
- doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly, v zmysle § 36 ods. 4 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon);
- do technickej správy požadujeme doplniť údaj o výdatnosti studne;
- upozorňujeme, že studňa je v zmysle § 52 ods. 1) písm. d) vodného zákona, vodnou stavbou. V zmysle § 63 ods. 1) písm. a) a b) vodného zákona, v prenesenom výkone pôsobnosti na úseku štátnej vodnej správy, rozhoduje o povolení stavby studne aj o povolení na odber podzemných vôd príslušná obec;
- pri návrhu a realizácii stavby požadujeme dodržať ustanovenia vodného zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách

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:
 - vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame eliminovať prehrievanie parkovacích stojísk pre individuálnu automobilovú dopravu (AID) napr. použitím tieniacich prvkov s popínavou zeleňou, doplnením vzrastlých stromov, či použitím priepustného povrchu pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou, alebo zatravnovacou dlažbou s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd;
 - 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Vajnory** nevyjadrila 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 navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov

a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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 stavebník 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 vyplynulo 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdený výkres č. A105: Koordinačná situácia, M 1:250
Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres č. A105: Koordinačná situácia, M 1:250
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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