



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

OLO Odvoz a likvidácia odpadu, a.s.

Ivanská cesta 22
821 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **13.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49771/2025-
145088/Kol**

V Bratislave
31.03.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	OLO Odvoz a likvidácia odpadu a.s., Ivanská cesta 22, 821 04 Bratislava
stavba:	„IC Modernizácia priestorov“ v areáli OLO, a.s.
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxx; k. ú. Trnávka
miesto stavby:	Ivanská cesta xx, 821 04 Bratislava
žiadosť doručená dňa:	13.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie (DSP)
spracovateľ dokumentácie:	METRO Bratislava, a.s., Muchovo nám. 12, 852 71 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Hana Bašová autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 3639*A*1 Ing. arch. Ľubica Dubeňová autorizovaný architekt, reg. č. 2424 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11.2024, revízia 3.2025

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: modernizáciu a rekonštrukciu časti existujúcej administratívnej budovy v areáli OLO a.s., na ulici Ivanská cesta 22 v Bratislave. Jedná sa o trojpodlažný objekt pôdorysných rozmerov cca 38,250 x 13,900 m určený pre zamestnancov administratívy a technicko – hospodárskych pracovníkov. Predmetom rekonštrukcie a modernizácie sú vstupné miestnosti na 1.NP. č. 1.15; 1.16; 1.17; 1.18; 1.19; 1.20; 1.21; 1.22;1.23; 1.24; 1.25; 1.26; 1.27; 1.28; a priestory vedenia spoločnosti na 2.NP miestnosti č. 2.03; 2.14; 2.15; 2.16; 2.17; 2.18; 2.19; 2.20. V týchto častiach sa uvažuje o zmene funkcie a rozložení interiérového vybavenia miestností a bolo tomu prispôsobené aj technické vybavenie miestností. V rámci rekonštrukcie bolo uvažované s odstraňovaním priečok, dopĺňaním priečok a so zámenou nepriehľadných deliacich priečok za priehľadné. Na 1.NP

v miestnostiach č. 1.24; 1.25; 1.26; 1.27 sa odstráni priečky a vytvorí sa otvorený priestor pre kanceláriu pre 6-7 osôb tak, ako je uvedené v predloženej dokumentácii. 3.NP ostáva bez zmeny.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: nároky na statickú dopravu sa nemenia.

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. xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód G**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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 stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **G**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, patria zariadenia výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy a zariadenia na zber odpadov patria medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Navrhovaná „IC Modernizácia priestorov“ časti jestvujúcej administratívnej budovy, predstavuje len malú časť areálu OLO a.s. a funkčné využitie zostáva zachované.
 - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN):
 - Navrhovaná „IC Modernizácia priestorov“ časti jestvujúcej administratívnej budovy nezväčšuje zastavanú ani podlažnú plochu a tým neovplyvňuje ukazovatele intenzity využitia územia (ZP, PP, KZ) vo funkčnej ploche ani v rámci riešeného územia. Navrhovaná zmena je riešená v interiéri so stavebnými úpravami.
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
 - stavba **nie je v kolízii** so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.

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, znalostí 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 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:
 - 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 – Ružinov** 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, so stavbou súhlasí a 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 existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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: potvrdené výkresy: prehľadné pôdorysy 1., 2., 3. podlažia, č. D1.0, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: prehľadné pôdorysy 1., 2., 3. podlažia, č. D1.0, M 1:250

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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