



**Ing. arch. Stanislav Rentka**  
**Podnikateľská 3**  
**900 42 Dunajská Lužná**

Váš list číslo/zo dňa  
26.02.2019

Naše číslo  
MAGS OUIK 40581/19-83634

Vybavuje/linka  
Ing. Petrigová /305

Bratislava  
30.07.2019

Vec:

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

investor:	<b>MALTECH IMMOBILIEN GESELSCHAFT m.b.H, Bayernstrasse 57, 5071 Wals bei Salzburg</b>
investičný zámer:	<b>„Prestavba a dostavba objektov Maltech“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>26.02.2019, doplnená 20.03.2019, 09.05.2019 a 29.07.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Stanislav Rentka, 1353 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2018 a doplnenie február 2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby objektu administratívnej budovy Maltech, ktorá spočíva v prestavbe a dostavbe objektu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx. V rámci prestavby a dostavby bude na pozemkoch realizovaný objekt schodiska k jestvujúcej administratívnej bude, samostatný prístrešok slúžiaci ako distribučný sklad na príjem tovaru, spevnené plochy s parkovacím státím, oplotenie, vonkajší umývací priestor a súčasťou projektu sú aj vnútroareálové rozvody, oplotenie areálu a sadové úpravy.

Objekt prístavby schodiska je navrhnutý ako dvojpodlažná oceľová konštrukcia opláštená fasádnym panelom, prestrešená strechou z oceľových väzníkov o výške +6,96 m. Umiestnená bude na severozápadnej stene administratívnej budovy. Pôdorysne bude mať tvar obdĺžnika s rozmermi 3,35 m x 6,20 m. Navrhované schodisko bude napojené na rozvod tepla.

Objekt prístrešku umiestňovaný pozdĺž severnej hranice pozemku bude mať pôdorysný tvar obdĺžnika s rozmermi 50,2 m x 12,2 m. Navrhnutý je ako jednoloďová konštrukcia, založená na základových pätkách, trvalo otvorená z dvoch strán, pričom nosný systém tvoria oceľové stĺpy. Strecha bude vo výške +6,105 m. Prístrešok bude napojený na novovybudované vnútroareálové rozvody elektriny, vody a splaškovej kanalizácie.

Pri objekte prístrešku, z dvoch strán od komunikácie, na pozemku investora je navrhnuté vybudovať 23 parkovacích státí pre osobné automobily a spevnenú plochu prispôbenú pre pohyb nákladnej dopravy.

Areál a predmetné stavby sú dopravne napojené na príslušnú účelovú komunikáciu a ďalej na komunikáciu na ul. Rybničná.

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

celková plocha riešeného územia parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx = 6000 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha = 1369,25 m<sup>2</sup>

spevnené plochy = 3728,0 m<sup>2</sup>

plocha zelene = 902,75 m<sup>2</sup>

Intenzita využitia územia: IPP= 0,27; IZP= 0,23; KZ= 0,15.

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory, stanovuje funkčné využitie územia: **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.

Pozemok je 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

*Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje navrhovaná stavba nasledujúce hodnoty intenzity využitia územia:*

celková plocha riešeného územia = 6000,0 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha navrh. objektov (prístrešok + schodisko) = 612,5 m<sup>2</sup> + 20,8 m<sup>2</sup> = 633,3 m<sup>2</sup>

celková zastavaná plocha (jestvujúci + navrhované objekty) = 736,0 m<sup>2</sup> + 633,3 m<sup>2</sup> = 1369,3 m<sup>2</sup>

podlažná plocha objektov na pozemku (jestvujúci /2 NP/ + navrhované ) = 1472,0 m<sup>2</sup> + 633,3 m<sup>2</sup> = 2105,3 m<sup>2</sup>

spevnené plochy = 3728,0 m<sup>2</sup>

plocha zelene = 902,75 m<sup>2</sup>

Intenzita využitia územia: IPP= 0,35; IZP= 0,23; KZ= 0,15.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby s úpravou areálu, ako zariadenie obchodu a služieb a zariadenie administratívy, správy a riadenia, patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy. Svojím hmotovo-objemovým riešením a podlažnosťou rešpektuje charakter jestvujúcej zástavby v stabilizovanom území a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. Uvažovaný 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

s umiestnením stavby:	„Prestavba a dostavba objektov Maltech“
na parcele číslo:	xx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Rybničná ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

### **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle aktuálne platnej STN nie je vypočítaný korektne, v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné predložiť korektné výpočty.
- dokumentáciu je potrebné doplniť o prepojenia peších ťahov z vybudovaných parkovacích plôch do areálu (objektov).

### **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov a zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov; v ďalšom stupni dokumentácie predložiť

na stavebný úrad projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav. V prípade spevnenia plôch určených k sadovým úpravám dôjde k nárastu celkovej spevnenej plochy a tým k zníženiu výsledného KZ, ktorý bude dosahovať extrémne nízke hodnoty a tak bude vnesený neprijateľný kontrast do územia

- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

#### UPOZORNENIE:

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 k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIK, ODI