



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Jakub Valach

VALACH INŽINIERING s.r.o.

Bosákova 3

851 04 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS POD 52717/2022
- 368068

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Silvia Brezníková
+421 2 59356 218

V Bratislave
25.05.2022

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

investor:	DOBŘÉ JEDLO spol. s r.o., Hodálova 6, 841 05 Bratislava
investičný zámer:	„Novostavba objektu spoločnosti DOBŘÉ JEDLO spol. s r.o.“ - Strojnícka xxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	10.5.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Mgr. art. Rudolf Látečka, autorizovaný architekt 1746AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2022

K investičnému zámeru: „CATERING DOBŘÉ JEDLO – Bratislava, Strojnícka“ bolo dňa 01.04.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 42666/2022-117227/2022. Posudzovaná bola architektonická štúdia/„AŠ“ s dátumom spracovania 07-08/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Mgr. art. Rudolf Látečka, autorizovaný architekt 1746AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo prípustnosť predloženého investičného zámeru za predpokladu, že hodnoty regulatívov intenzity využitia záujmového územia (IZP a IPP), uvedené v predloženej AŠ, budú v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie jednoznačne preukázané. Z hľadiska funkčného využitia navrhovaného objektu bol konštatovaný súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. V predmetnom stanovisku boli formulované aj požiadavky a pripomienky z hľadiska dopravného riešenia, tvorby verejných priestorov, z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany životného prostredia a z hľadiska adaptácie na zmenu klímy.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 01.04.2022.

Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu prevádzkového objektu a sídla spoločnosti DOBŘÉ JEDLO spol. s r.o./SO 01 „Obj_A“, na Strojníckej ul. (v súčasnosti má spoločnosť sídlo na pozemku stavby v rodinnom dome/SO 02 „Obj_B“, parc. č. xxxxx). Pozemok stavby s výmerou 1 647 m² sa nachádza v SZ časti Strojníckej ulice v k.ú. Ružinov, SZ hranicu tvorí prevádzková komunikácia pod diaľničným mostom. Existujúci rodinný dom (1NP+obytné podkrovia), ktorý je štítovou stenou v dotyku s rodinným domom na susediacej parcele, sa uvažuje zachovať. Ostatné objekty na pozemku stavby budú asanované.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Novostavba prevádzkového objektu - SO 01 „Obj_A“, pozostáva z dvoch hmotových, funkčno-prevádzkových celkov:

- 2-podlažná kubusová uličná hmota zo Strojníckej ul. (v SV časti je na poschodí ustúpená). Prízemie bude funkčne a účelovo slúžiť pre vstup a zázemie zamestnancov a technológiu prípravy jedla (kuchyňa a jej prevádzkové zázemie). Poschodie je určené pre administratívu a pre zázemie zamestnancov a zákazníkov. Zastrešenie: plochá strecha, výška atiky +7,050 m; znížená časť uličnej hmoty bude zastrešená extenzívnou vegetačnou strechou +3,450 m;
- hmota 1-podlažného kubusu (smerujúca do vnútra pozemku pozdĺž SZ hranice) komunikačne a funkčne prevádzkovo bude prepojená s uličným objektom na úrovni prízemí/±0,00). 1-podlažná časť objektu bude plniť funkciu skladov, technického zázemia, expedície tovarov a jedál. Zastrešenie: plochá strecha, výška atiky +4,950 m

Zo stavebno-technického hľadiska sa jedná o stavbu pozostávajúcu z dvoch stavebných celkov navzájom oddielovaných.

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

- výmera záujmového územia:	1 646,86 m²
- zastavaná plocha celkom: (navrh. objekt/SO 01: 530,97 m² + exist. objekt RD/SO 02: 83,73 m ²)	614,70 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží celkom: (navrh. objekt/SO 01: 661,88 m² + exist. objekt RD/SO 02: 167,46 m ²)	829,34 m²
- zeleň: na teréne:	264,67 m²
- extenzívna zelená strecha:	225,13 m²
- započítateľná zeleň*:	264,67 m²
- spevnené plochy:	767,67 m²
- počet podlaží PP/NP (navrh. objekt SO 01):	0/2 (do ulice), 0/1 (do dvora)
- počet PM:	8

**Poznámka: V zmysle metodiky ÚPN je možné započítavať do výsledného koeficientu zelene iba zeleň navrhnutú nad podzemnými konštrukciami v úrovni terénu (prepočítanú príslušným redukčným koeficientom), t.j. zeleň na strechách nadzemných podlaží sa nezapočítava.*

Riešenie dopravného vybavenia stavby:

Na pozemkoch stavby sa zabezpečuje 8 parkovacích miest. Zásobovanie bude riešené malými zásobovacími vozidlami, pre manipuláciu ktorých je vyčlenená spevnená plocha v areáli. Dopravné pripojenie sa rieši cez jestvujúci vjazd zo Strojníckej ul. (len pre OA) a z pozemnej komunikácie nachádzajúcej sa pod estakádou diaľnice D1 (vjazd pre zásobovanie). Na pozemku sa rieši stojisko pre parkovanie bicyklov. V grafickej časti dokumentácie evidujeme riešenie chodníka pozdĺž hranice pozemkov navrhovanej stavby kontaktných so Strojníckou ul.; v návrhu je oddelený od vozovky komunikácie zeleňou.

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 a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, **rozvojové územie**, kód regulácie **E**

- **Funkčné využitie územia:**

Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**:

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie E**.

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 ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- **pre vnútorné mesto** – mestské časti: Ružinov, ...

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	Zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymezeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymezenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymezeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymezeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia/ÚPN-kap. C.2.502:**
 - „zariadenia výrobných a nevýrobných služieb“ sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 502;

Posudzovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch stanovenú v záväznej časti ÚPN.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia /záujmové územie	intenzita využitia /regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	1 646,86 m²		
- zastavaná plocha:	614,70 m²	IZP = 0,37	IZP max. = 0,40
- podlažná plocha (NP):	787,48 m²	IPP = 0,48	IPP max. = 1,1
- započítateľná zeleň:	264,67 m²	KZ = 0,16	KZ min. = 0,15
- spevnené plochy:	767,67 m ²		

Poznámka: min. matematická odchýlka súčtu bilancovaných plôch na záujmovom pozemku.

Navrhovaná miera využitia záujmového územia, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, **neprekračuje limitné hodnoty** stanovené v záväznej časti ÚPN pre dotknuté rozvojové územie vo vnútornom meste.

Uvažovaný investičný 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:	„Novostavba objektu spoločnosti DOBRÉ JEDLO spol. s r.o.“
na pozemkoch parc. č.:	xx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Strojnícka xxxxxxxxx

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme, aby bola predmetná stavba/SO 01 „Obj_A“ skolaudovaná na účel uvedený posudzovanej dokumentácii – **t.j. ako nebytová budova, prevádzkový objekt a sídlo spoločnosti DOBRÉ JEDLO spol. s r.o.,**
- jestvujúci SO 02 „Obj_B“, parc. č. xxxxxx, doposiaľ využívaný ako sídlo firmy (na LV vedený ako rodinný dom) môže byť využívaný ako rodinný dom s max. jednou bytovou jednotkou; v prípade, ak by bola v budúcnosti riešená zmena jeho objemových parametrov, podiel bytovej funkcie a počet bytových jednotiek nemôžu byť navýšené,
- 8 parkovacích miest riešených pri hranici s pozemkami parc. č. xxxxxxxxxxxx oddeliť od susedného pozemku rodinného domu širším pásom zelene, ktorý umožní výsadbu stromov, tvoriacich optickú aj protihlukovú bariéru;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- kapacity zamestnancov (10) a návštevníkov (10), ktoré boli východiskovými údajmi pre výpočet nárokov statickej dopravy pre navrhovanú stavbu vykonaný podľa STN 736110/Z2, budú dodržané aj po uvedení stavby do užívania. Dôvodom požiadavky je neprípustnosť prehlbovania deficitu parkovacích miest v území a prípadného využívania verejných priestorov na odstavovanie a parkovanie vozidiel stavby v prípade, že zabezpečený počet parkovacích miest (8) by bol z dôvodu podhodnotených východiskových údajov nedostatočný,
- s riešením chodníka pozdĺž hranice pozemkov navrhovanej stavby kontaktných so Strojníckou ul. (v návrhu je oddelený od vozovky zeleňou) súhlasíme. Úsek chodníka žiadame zahrnúť do objektovej skladby navrhovanej stavby a zrealizovať ku jej kolaudácii,
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov budú verejne prístupné,
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

Odporúčame:

- s ohľadom na blízky kontakt pozemkov stavby s diaľnicou D1 a riešenie dopravného pripojenia z pozemnej komunikácie nachádzajúcej sa pod estakádou diaľnice považujeme za vhodné doložiť k navrhovanej stavbe (k územnému konaniu) stanovisko NDS a.s..

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do projektu pre stavebné povolenie požadujeme doplniť hydrotechnický výpočet objemu vsakovacieho zariadenia.

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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v niektorých matematických výpočtoch. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Odporúčame znížiť výmeru spevnených plôch v prospech plôch zelene.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: č. 03 Koordinačná situácia/M 1:150; č. 06 Rez A-A', Rez B-B' /M 1:150 - zmenšené na formát 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov + potvrdené výkresy: č. 03 Koordinačná situácia/M 1:150; č. 06 Rez A-A', Rez B-B' /M 1:150 - zmenšené na formát 2xA4
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor