

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Cesproza, s.r.o.**Budyšínska 14/82  
831 03 BratislavaVáš list  
zo dňa **20.03.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 49464/2023-  
385898**Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová  
+421 2 59356 305**V Bratislave  
**24.05.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>2U spol. s r.o., Trnavská cesta 84, 821 02 Bratislava, v zastúpení Cesproza, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Sídlo a obchodná prevádzka Vlajkovo, k.ú. Vajnory, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.03.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>KACC, s.r.o., Kadnárova 2529/44, 831 51 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Michal Karako autorizovaný stavebný inžinier 4785*11</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu halového objektu na pozemku parc. č. 2096/1, k.ú. Vajnory – Bratislava na ul. Rybníčná, spoločnosti 2U spol. s.r.o., ktorá sa zaoberá prípravou a predajom vlajok, zástav, fasádnych žrdí a stožiarov, reklamných panelov, tričiek a pod. Jednopodlažný objek s funkciou zariadenia obchodu a služieb sa navrhuje v pôdorysnom tvare obdĺžnika s rozmermi 33,0 m x 25,0 m, zastrešený šikmou strechou s miernym sklonom s výškou hrebeňa +4,726 m. Objekt je navrhované umiestniť v juho-východnom cípe pozemku. Hlavný vstup sa navrhuje na severnej strane objektu. Za vstupom sa navrhuje priestor showroomu a obchodu, sociálne zariadenia a kancelária. Ďalej v severnej časti objektu sa navrhuje kancelária, kuchynka a miestnosť pre pranie a sušenie vlajok. Ostatná časť objektu je určená pre prípravu a finalizáciu výrobkov.

Objekt bude napojený na rozvod elektrickej energie. Zásobovanie objektu úžitkovou vodou bude prostredníctvom studne, odvádzanie splaškových vôd je navrhované do žumpy na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia:	<b>2 106,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>825,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>825,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>825,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>455,32 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>0</b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| - počet podlaží PP/NP:     | <b>0/1</b> |
| - počet parkovacích miest: | <b>13</b>  |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: objekt je dopravne napojený na účelovú verejnú cestu a následne na Rybničnú ulicu. Zabezpečenie potrieb statickej dopravy je navrhované na pozemku stavby v počte 13 parkovacích miest. Vjazd na pozemok je navrhovaný v šírke 9,2 m. Zásobovanie objektu bude prevádzkované predovšetkým dodávkovými vozidlami do 7,5t.

**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 je **záujmový pozemok parc. č. 2096/1, 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 požiarnu 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:**

Pozemok je 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre 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.

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 obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu;
- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	<b>2 106,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>825,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,39</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,42</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>825,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,4</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 0,71</b>
- započítateľná zeleň:	<b>455,32</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,22</b>	<b>KZ<sub>priem</sub> = 0,17</b>

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.** Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú mierne nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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:	<b>Sídlo a obchodná prevádzka Vlajkovo</b>
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	<b>2096/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>Rybničná ul.</b>

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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- na pozemku investora pozdĺž prístupovej komunikácie požadujeme ponechať minimálne 2,0 m široký súvislý pás ako rezervu pre prípadné rozšírenie prístupovej komunikácie;

- 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;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- do projektu pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať:
  - preukázanie rešpektovania trasy a ochranného pásma jestvujúceho a navrhovaného 2x2x110kV nadzemného vedenia v textovej a grafickej časti formou popisu a vyznačenia; upozorňujeme, že vedenia VVN sú súčasťou ÚPN;
  - doplniť hydrotechnický výpočet potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m<sup>3</sup> pre 120 min. dážď;
  - vsakovacie zariadenia musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

#### **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 a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;

#### **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 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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Pôdorys 1NP; Rez AA', Rez BB'; Situácia doprava – nový stav

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Pôdorys 1NP; Rez AA', Rez BB'; Situácia doprava – nový stav  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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