

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**APROX Invest, spol. s r.o.**Prokopova 24  
851 01 BratislavaVáš list  
zo dňa **07.08.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 56332/2023-  
540826**Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**V Bratislave  
**26.10.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>MATADOR HOLDING a.s., Bojnická 3, 831 04 Bratislava</b> v zastúpení spoločnosťou Aprox Invest, spol. s r.o.
investičný zámer:	<b>„Parkovacia hala, areál MATADOR HOLDING a.s., Bojnická ulica, Bratislava“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.08.2023 a doplnená dňa 09.08.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutkového vyhotovenia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ARCHTECHNOLOGY s.r.o., Hraničná 18, 821 05 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Milan Kollár, autorizovaný stavebný inžinier 4615*Z*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby – zrealizovaná parkovacia hala, ktorá je vybudovaná v areáli spoločnosti MATADOR HOLDING a.s., pri novovybudovanej účelovej areálovej komunikácii, na spevnenej ploche, vedľa čerpacej stanice pohonných hmôt Slovnaft a.s. v blízkosti ul. Vajnorská a Nová Rožňavská. Hala je samostatne stojaci objekt, ktorý má pôdorysný tvar písmena „L“ a je zložený z dvoch kvádrov, o rozmeroch 7,50 m x 19,07 m a 26 m x 10,90 m, s celkovou výškou stavby +7,50 m. Konštrukčne sa objekt skladá z ocelového skeletu a z ocelových priehradových väzníkov, strešná a obvodová konštrukcia je riešená zo sendvičových panelov. Objekt je nepodpivničený a dvojpodlažný (len v určitej časti objektu) a zastrešený plytkou pultovou strechou. Na 1.NP je riešená hala, technická miestnosť, sociáno-hygienické zázemie a schodisko. Na 2.NP (čiastočnom podlaží) je riešený sklad a úložná plocha o podlažnej ploche 66,80 m<sup>2</sup>. Parkovacia hala bude slúžiť výlučne na parkovanie automobilových exponátov – prototypov a veteránov. Objekt je pripojený na vnútroareálové siete a rozvody novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a areálový rozvod elektrickej energie. Dažďové vody zo strechy objektu sú zvedené do dažďovej kanalizácie spevnenej plôch.

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

- výmera záujmového územia: **1 970,00 m<sup>2</sup>**
- celková zastavaná plocha v záujmovom území: **296,30 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **369,40 m<sup>2</sup>**

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

- zeleň na teréne: **634,55 m<sup>2</sup>**
- spevnené, odstavné a komunikačné plochy: **1 039,15 m<sup>2</sup>**
- počet podlaží PP/NP: **0/2**
- počet novovytvorených parkovacích miest v areáli: **0**

Zrealizovaná stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené existujúcim prístupom do areálu - priamo z ul. Nová Rožňavská. Zrealizovanou stavbou nedôjde k zmenám parkovacích nárokov v areáli.

**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 zrealizovanej 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 parc. č. 13607/31, 13607/23 a 13607/32, k. ú. Nové Mesto, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

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

**Podmienky 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.

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN 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 **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného 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 vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného 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 rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného 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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, patria výstavné a predvážacie priestory, ale aj skladové areály medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Zrealizovaná parkovacia hala vybudovaná v areáli spoločnosti MATADOR HOLDING a.s. bude slúžiť výlučne na parkovanie mimoriadnych automobilových exponátov – prototypov a veteránov.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1 970,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>296,30 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,150</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,35</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>369,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,187</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>634,55 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,322</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

- Zrealizovaná stavba **odporuje hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód H.

Zrealizovaná stavba **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 dodatočným povolením stavby:	<b>„Parkovacia hala, areál MATADOR HOLDING a.s., Bojnická ulica, Bratislava“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>13607/31, 13607/23 a 13607/32</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>lokalita ul. Nová Rožňavská - areál spoločnosti MATADOR HOLDING a.s.</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 technického vybavenia:**

- požadujeme koordinačnú situáciu zosúladiť s textovou časťou; do situácie doplniť označenie dažďových stôk D1 a D2 a označenie 3 vsakov;
- zosúladiť v textovej časti projektovej dokumentácie údaje o ploche strechy haly: na str. 12 sa uvádza plocha strechy 202 m<sup>2</sup> a na str. 15 je uvedená plocha strechy 198 m<sup>2</sup>;

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány 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 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;

#### **UPOZORNENIE:**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č. 01: Situácia na podklade katastrálnej mapy

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdený výkres č. 01: Situácia na podklade katastrálnej mapy

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**

hlavný architekt