



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**PRESS & BURG Consulting, s.r.o.**

Ing. Dana Tarabová Sušková

Dvojkřížna 49

821 06 Bratislava

Váš list  
zo dňa **13.09.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 57728/2023-  
24900/2024**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**

V Bratislave  
**24.01.2024**

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

investor:	<b>Bjoern s.r.o., Kožušnícka 391/3, 851 10 Bratislava,</b> v zastúpení spoločnosťou PRESS & BURG Consulting, s.r.o.
investičný zámer:	<b>„Výrobnno-skladová hala I“, „Výrobnno-skladová hala B“, k. ú. Vajnory, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.09.2023 a doplnená dňa 04.12.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutkového vyhotovenia</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Karol Dudík, autorizovaný architekt 2120 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>Jún 2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zrealizované dva objekty skladovo-výrobných hál, s označením „Výrobnno-skladová hala I“ (SO 201) a „Výrobnno-skladová hala B“ (SO 101), ktoré sú vybudované v existujúcom priemyselnom areáli, na Príjazdnej ul.

„Výrobnno-skladová hala I“ (SO 201) je samostatne stojaci objekt, ktorý je nepodpivničený, má jedno nadzemné podlažie a v časti haly má vybudovaný vstavok, ktorý je dvojpodlažný, a ktorý vytvára administratívno-sociálno-hygienické zázemie pre pracovníkov prevádzky. Hala je zastrešená pultovou strechou, o max. výške atiky +7,420 m. Objekt je vybudovaný na pozemku parc. č. 2043/40, 2043/101 a 2043/105, má tvar obdĺžnika, s max. pôdorysnými rozmermi 24,120 m x 15,00 m. Hala je tvorená oceľovou nosnou konštrukciou, pozostávajúcou zo stĺpov z oceľových profilov a plnostenných strešných väzníkov. Oceľová konštrukcia je založená na monolitických železobetónových pätkách a opláštenie haly je tvorené sendvičovými panelmi. Vstupy do haly sú riešené cez brány, ktoré sú riešené na severovýchodnej a juhovýchodnej fasáde objektu. Na 1.NP je riešený výrobnno-skladový priestor a vstavok, ktorý pozostáva z kancelárie, dennej miestnosti, technickej miestnosti a z prislúchajúceho oceľového schodiska, ktoré vedie na 2.NP. Vstavok na 2.NP je riešený ako sociálno-hygienického zázemie (šatne, sprchy, WC pre zamestnancov) a má plochu cca 34,56 m<sup>2</sup>. Objekt SO 201 je pripojený na vnútroareálové inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

„Výrobnno-skladová hala B“ (SO 101) je samostatne stojaci objekt, ktorý je nepodpivničený, má jedno nadzemné podlažie a v časti haly má vybudovaný vstavok, ktorý je dvojpodlažný, a ktorý vytvára administratívno-sociálno-hygienické zázemie pre pracovníkov prevádzky. Hala je zastrešená pultovou strechou, o max. výške atiky +7,420 m. Objekt je vybudovaný na pozemku parc. č. 2043/5 a 2043/20, má tvar obdĺžnika, s max. pôdorysnými rozmermi 30,015 m x 15,00 m. Hala je tvorená oceľovou nosnou konštrukciou, pozostávajúcou zo stĺpov z oceľových profilov a plnostenných strešných väzníkov. Oceľová konštrukcia je založená

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

na monolitických železobetónových pätkách, opláštenie haly je tvorené sendvičovými panelmi. Vstupy do haly sú riešené cez brány, ktoré sú riešené na severovýchodnej a juhovýchodnej fasáde objektu. Na 1.NP je riešený výrobný-skladový priestor a vstavok, ktorý pozostáva z kancelárie, dennej miestnosti, technickej miestnosti a z prislúchajúceho ocelového schodiska, ktoré vedie na 2.NP. Vstavok na 2.NP je riešený ako sociálno-hygienického zázemie (šatne, sprchy, WC pre zamestnancov) a má plochu cca 31,51 m<sup>2</sup>. Objekt SO 101 je pripojený na vnútroareálové inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

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

- výmera záujmového územia:	<b>30 800,00 m<sup>2</sup></b>
- celková zastavaná plocha v areáli:	<b>8 624,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy a komunikácie v areáli:	<b>18 339,00 m<sup>2</sup></b>
- plocha zelene v areáli:	<b>3 837,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha „ <b>Výrobný-skladová hala I</b> “:	<b>361,77 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>396,33 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>
- zastavaná plocha „ <b>Výrobný-skladová hala B</b> “:	<b>458,36 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>489,87 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>

Zrealizované stavby z hľadiska dopravného riešenia:

Výrobný-skladové haly sú dopravne pripojené na areálové komunikácie a tie sú pripojené existujúcou križovatkou na Prijazdnú ul. Vstup do areálu je riešený posuvnou bránou šírky 6,0 m. Pre „Výrobný-skladový objekt B“ sú vybudované 4 parkovacie miesta (PM) a pre objekt „Výrobný-skladový objekt I“ sú vybudované tiež 4 PM.

**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 zrealizovaných stavieb 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 sú **záujmové pozemky parc. č. 2043/40, 2043/101, 2043/105 2043/5 a 2043/20, k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, patria areáli stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch;

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

- zrealizované stavby dvoch výrobných-hal z hľadiska objemového riešenia (zastavaná plocha/podlažnosť) rešpektujú hmotovo-priestorový charakter a podlažnosť existujúcej zástavby a svojou mierkou a osadením nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu v existujúcom areáli spoločnosti Bjoern s.r.o. a nevňášajú do existujúcej zástavby nepríjemný kontrast. Index zastavaných plôch v areáli bez vybudovaných dvoch hál dosahoval hodnotu IZP = 0,253 a IPP = 0,40. Celková zastavaná plocha v areáli aj s vybudovanými dvoma halami dosahuje hodnotu 8 624 m<sup>2</sup>, tzn. že index zastavaných plôch má hodnotu: IZP = 0,28. Podlažnosť existujúcich objektov v areáli je max. do troch nadzemných podlaží. Uvádzame, že predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu. Z uvedeného vyplýva, že ukazovatele intenzity využitia záujmových pozemkov IZP a IPP dosahujú rovnaké, alebo mierne vyššie hodnoty, ako sú priemerné hodnoty ukazovateľov intenzity vo funkčnej ploche.

Zrealizované stavby výrobných-hal **sú 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>„Výrobná-skladová hala I“, „Výrobná-skladová hala B“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>2043/40, 2043/101, 2043/105 2043/5 a 2043/20</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>Príjazdová 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

**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:**

- bez pripomienok;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- v konaní o dodatočnom povolení stavby požadujeme preukázať, akým spôsobom je nakladané so zrážkovými vodami zo spevnených plôch a striech výrobných skládových hál;
- zrážkové vody nesmú byť odvádzané do verejnej kanalizácie;
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z riešených území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky. Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklímy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
- **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;
- 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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Nemá to vplyv na celkové posúdenie výrobných skládových hál v konaní o dodatočnom povolení stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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 fotokópiu pôdorysov, rezov a pohľadov obidvoch stavieb sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia SO2 „Výrobnno-skladová hala B“ (SO 101)

Koordinačná situácia SO2 „Výrobnno-skladová hala I“ (SO 201)

Co: MČ Bratislava – Vajnory

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia SO2 „Výrobnno-skladová hala B“ (SO 101)

Koordinačná situácia SO2 „Výrobnno-skladová hala I“ (SO 201)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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