

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**B.IN.G, spol. s r.o.**  
Šamorínska 55A  
821 06 BratislavaVáš list  
zo dňa **27.04.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 41869/2024-  
164565**Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**V Bratislave  
**11.04.2024****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>ADLO – bezpečnostné systémy s.r.o., Sibírska 1596/1, 831 02 Bratislava</b> v zastúpení spoločnosťou B.IN.G, spol. s r.o.
investičný zámer:	<b>„Sídlo ADLO“, Rožňavská ul., k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>27.04.2023 a doplnená dňa 29.09.2023, 05.03.2024 a 18.03.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Sadovsky &amp; Architects s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Oliver Sadovský, autorizovaný architekt 1671 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2023 Revízia 02 a 02/2024 Revízia 03</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu samostatne stojacej centrály spoločnosti ADLO – bezpečnostné systémy, na Rožňavskej ul. Objekt má jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a zastrešený je plochou strechou, s max. výškou +11,70 m. Ide o nebytovú budovu, v tvare „uskakovaného“ obdĺžnika, o max. pôdorysných rozmeroch 37,40 m x 25,50 m. Objekt bude slúžiť najmä pre obchodno-predajné účely: predajňa-showroom, kancelárie so sociálno-hygienickým zázemím pre zamestnancov, zázemie pre služby, montáž, servis a sklad tovaru. Na 1.PP je navrhnutá chodba, schodisko, sklad, výťah, garáž (21 parkovacích miest pre zamestnancov), anglický dvorček, chodba, archív, server, miestnosť pre upratovačku, autovýťah, strojovňa autovýťahu, parkovanie bicyklov, sklady, strojovňa a exteriérové schodisko. Na 1.NP je riešený hlavný vstup, showroom, kľúčová služba, chodby, kancelária vedúceho oddelenia, dispečer, kuchynka, výťah, schodisko, malá zasadačka, WC, sklad drobného materiálu, autovýťah, hlavný sklad, exteriérové schodisko a átrium. Prvé nadzemné podlažie je zastrešené plochou strechou s presahom a s atikou pozdĺž celej severovýchodnej časti objektu a nad hlavným vstupom. Nad dominantnou strešnou rovinou a s výraznou atikou (nad 1.NP) vystupujú nad touto rovinou tri samostatné objemy: okolo átria je to riešená administratívna časť pre zázemie predaja, ďalej je to oceľová pergola navrhnutá na terase vegetačnej strechy a v severnej časti objektu je to priestor pre krátkodobé prechodné ubytovanie pre zamestnancov, ktoré je prístupné samostatným exteriérovým schodiskom zo severnej časti objektu. Administratívna časť na 2.NP pozostáva z chodby, výťahu, kancelárie, dvoch zasadačiek, átria, kuchynky, zo sociálno-hygienického zázemia, z veľkopoštovej terasy a z vegetačnej strechy. V časti prechodného bývania sú na 2.NP a 3.NP riešené identické dispozičné pôdorysné riešenia,

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

na každom podlaží je navrhnuté schodisko, zádverie, spoločenská miestnosť, sklad, 2 izby a 2 kúpeľne. Objekt bude pripojený novými prípojkami na existujúce inžinierske siete v danej lokalite, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody z horných striech budovy a pochôdznej zelenej strechy budú odkanalizované a následne zaústené do podzemného vsakovacieho systému Vs1. Dažďová voda z komunikácii a parkovísk bude odkanalizovaná pomocou uličných vpustov, prípadne líniových žlabov, cez odlučovač ropných látok do podzemného vsakovacieho systému Vs2.

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

- výmera záujmového územia:	<b>2 305,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>850,27 m<sup>2</sup></b>
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1444,31 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha krátkodobého bývania:	<b>173,84 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>478,06 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>936,80 m<sup>2</sup></b>
- počet ubytovacích jednotiek pre zamestnancov:	<b>4</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/3</b>
- počet parkovacích miest:	<b>33</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Pozemok je dopravne pripojený na Rožňavskú ul., súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 14 stojísk. Na pozemku stavby je umiestnených celkovo 33 odstavných stojísk, z toho 12 parkovacích miest (PM) na teréne a 21 PM v podzemnej garáži.

**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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 13669/3, 13669/9 a 13669/10, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie.**

**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.

**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

### 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 zložitost', 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.

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: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502 patria zariadenia obchodu a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená trojpodlažnou budovou, ktorá je navrhnutá na rozhraní medzi veľkoplošnými halami s industriálnym charakterom na Turbínovej a Elektrárenskej ulici a v menšej mierke v lokalite so zástavbou bytových domov (pri Mierovej kolónii). Záujmová lokalita pozdĺž Rožňavskej ul. - významnej dopravnej tepny, má potenciál ďalšieho rozvoja a skvalitnenia prostredia.

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

	intenzita využitia plošné bilancie	rozmedzie intenzity využitia záujmové územie	intenzita využitia vo FP
	<b>- návrh</b>		
- výmera záujm. územia:	<b>2 305,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>850,27</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,368</b>	<b>IZP: 0,28 - 0,65</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 444,31</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,626</b>	<b>IPP: 0,30 - 3,14</b>
- započítateľná zeleň:	<b>478,06</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,207</b>	<b>KZ: 0,03 - 0,12</b>

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá vzhľadom na industriálny charakter danej lokality.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu. Predložený investičný zámer reaguje na vyššie uvedený potenciál lokality a ponúka najmä možnosť revitalizovať aj dotknuté pešie ťahy, čím prispieva k zatraktívneniu terajšieho mierne zanedbaného charakteru lokality.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú nižšie hodnoty, ako sú hodnoty ukazovateľov stabilizovaného územia vo funkčnej ploche, ktoré už prešli určitou transformáciou a sú v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Uvádzame, že v rámci vnútorného mesta je potrebné akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie daného územia, v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou.

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:	„Sídlo ADLO“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13669/3, 13669/9 a 13669/10
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Rožňavská ul.

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;
- upozorňujeme, že predmetná lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

#### **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:**

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe „Sídlo ADLO“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
  - SO 501.1 – Rekonštrukcia povrchovej úpravy chodníka, Rožňavská ul.
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Sídlo ADLO“** je podmienené:
  - realizáciou podmieňujúcej investície;

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

- do ďalšieho stupňa PD požadujeme do textovej časti doplniť hydrotechnický výpočet potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m<sup>3</sup>;
- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,50 m od hranice susedných pozemkov;

#### **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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 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;
- 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 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: 1 x pôvodná dokumentácia  
potvrdené výkresy: Situácia - Dopravné riešenie

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdené výkresy: Situácia - Dopravné riešenie  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor