



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **08.01.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 46220/2024-  
180165**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 904 590 019**

V Bratislave  
**30.04.2024**

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

investor:	<b>BRATOS spol. s r.o., Slovnaftská 19/II. 14148, 821 07 Bratislava, v zastúpení xxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
investičný zámer:	<b>Prekrytie jestvujúcej striekacej kabíny, k.ú. Ružinov, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>08.01.2024; doplnenie: 15.01.2024; 18.01.2024; 24.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>„Projekt stavby pre dodatočné stavebné povolenie“</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ján Šelc</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Ján Šelc autorizovaný stavebný inžinier 2338*A*1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10. 2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši/dokumentuje:** zrealizovanú stavbu prístrešku pre technológiu striekacej kabíny prevádzky autoservisu. Stavba je súčasťou areálu autoservisu. Má 1 nadzemné podlažie, pozostáva z dvoch priestorov – z manipulačného priestoru a striekacej kabíny. Zastrešenie je riešené pultovou strechou.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1 133,00 m<sup>2</sup></b>
- výmera časti záujm. územia vo funk. ploche 302:	<b>1 084,00 m<sup>2</sup></b>
- celková zastavaná plocha:	<b>253,25 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha posudz. stavby:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>386,25 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>386,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň v časti záujm. územia vo funk. ploche 302:	
na teréne:	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>372,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>0</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>8 (pôvodných)</b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:** Nároky na nové dopravné pripojenia nevznikajú – areál má zabezpečené dopravné pripojenie z príľahlej Lúčnej ulice. V areáli je k dispozícii pôvodných 8 parkovacích miest.

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4 a § 140b citovaného zákona.**

**Posúdenie zrealizovanej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód E**  
(prevažná väčšina riešeného územia)
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, informačný kód N**  
(veľmi malá časť riešeného územia – väčšia časť pozemku parc. č. xxxxxxxx)

**Intenzita využitia územia:**

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

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 územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód E:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

*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>).*

**Význam informačného kódu N:** rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.

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

#### - z hľadiska funkčného využitia:

- Posudzovaná stavba a ďalšia stavba areálu sa nachádzajú vo funkčnej ploche *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*.
- Vo funkčnom využití územia *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302* patria zariadenia služieb medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- V predloženej dokumentácii je uvedené, že prevádzka autoservisu, ktorej súčasťou je aj posudzovaná stavba, poskytuje služby aj prevádzkam v dotknutej funkčnej ploche *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*.
- Predmetná zrealizovaná stavba **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		<b>návrh</b>	
- výmera časti záujm. územia:	<b>1 084,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>253,25 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,234</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,50</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>386,25 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,356</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,105</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,10</b>

- Predmetná zrealizovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód E*.

Predmetná 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>Prekrytie jestvujúcej striekacej kabíny</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XX</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Slovnaftská ulica</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:**

- navrhovanú časť plôch zelene je potrebné zrealizovať pred vydaním kolaudačného rozhodnutia;

#### **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 protipožiarňých 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, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní riešeného územia. Opravy riešenia z doplnenia podania z 24.04.2024 neboli aplikované v niektorých dotknutých výkresoch situácií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zrealizovanej 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia plôch (1.3), Pôdorys prízemia (2),  
Čelný a bočný pohľad (5)

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia plôch (1.3), Pôdorys prízemia (2),  
Čelný a bočný pohľad (5)  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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