



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

AK Inžiniering, spol. s r.o.

Ing. Andrea Kršáková
Pri mlyne 12
831 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **22.04.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51462/2024-
435733/Mos**

V Bratislave
28.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	ALIEN studio s.r.o., Pri pekárni 7 (pôvodne Rybničná 40/i), 831 06 Bratislava, v zastúpení AK Inžiniering, spol. s r.o.
investičný zámer:	„Zmena dokončenej stavby – prístavba administratívneho objektu“
pozemky, parc. č., k.ú.:	xxxxxxxxxx, k. ú. Vajnory
miesto stavby:	Pri pekárni 7, lokalita Rybničná ul.
žiadosť doručená dňa:	24.04.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Osusky Architekti, s.r.o., Šípošová 23, 917 01 Trnava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Osuský autorizovaný architekt 1538 AA
dátum spracovania dokumentácie:	marec/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í
so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby, nadstavby a stavebných úprav existujúcej nepodpivničenej, dvojpodlažnej administratívnej budovy s ustupeným tretím podlažím, ktorá je zastrešená plochou strechou o max. výške + 10,100 m, na Pekárenskej 7. Účelom navrhovanej zmeny je rozšírenie objektu zo západnej časti objektu o tri nadzemné podlažia a z južnej časti o jedno nadzemné podlažie

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

pre priestory jedálne. Na 1.NP sa navrhuje v pristavenej časti schodisko, výťah, chodba, relax zóna, testovanie hier, sklad, čakáreň klientov, technická miestnosť a sociálno-hygienické zázemie. Na 2.NP je riešené schodisko, výťah, strižňa, zvuková miestnosť, čajová kuchyňa, 2 zasadačky, lávka a sociálno-hygienické zázemie. Na 3.NP je riešený výťah, chodba, kancelária, filmový ateliér, čajová kuchyňa, serverovňa, sociálno-hygienické zázemie a terasa. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky je +11,200 m. Objekt je pripojený na areálový vodovod, ďalej je pripojený na areálovú splaškovú kanalizáciu, NTL plynovod a NN elektrickú prípojku.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená v celkovom počte 13 PM na pozemku stavby, pričom 7 PM sa nachádza v areáli a 6 PM za oplotením na voľnej ploche. Stavba je dopravne pripojená cez existujúcu komunikáciu Pri pekárni (účelovú, verejnú) a následne na miestnu cestu Rybničnú. Vjazd k budove je šírky 3,50 m.

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

	Pôvodný stav	Nový stav
- výmera záujmového územia:	1151,00 m ²	
- zastavaná plocha:	207,00 m ²	405,45 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	459,00 m ²	986,12 m ²
- zeleň na teréne	435,80 m ²	341,67 m ²
- spevnené plochy:	508,19 m ²	403,87 m ²
- počet podlaží PP/NP:	0/3	
- počet parkovacích miest:	13	

Posúdenie zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba, číslo funkcie **301, stabilizované územie**.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. 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:

- Vo funkčnom využití územia: priemyselná výroba, kód funkcie 301 patria zariadenia administratívy medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Predložená zmena dokončenej stavby 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): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	1 151,00 m ²		
- zastavaná plocha:	405,45 m ²	IZP = 0,35	IZP = 0,504
- podlažná plocha (NP):	986,12 m ²	IPP = 0,856	IPP = 0,923
- započítateľná zeleň:	341,67 m ²	KZ = 0,296	KZ = 0,245

- Predložená zmena dokončenej stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby v existujúcom areáli priemyselnej výroby.

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
- 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Vajnory** nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Riešené územie z východnej strany v určitej časti spadá do ochranného pásma energetických zariadení.

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.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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 dokumentácia
potvrdený výkres: Koordinačná situácia, osadenie stavby M 1:200

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres: Koordinačná situácia, osadenie stavby M 1:200
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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