



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

VI GROUP spol. s r.o.
Roľnícka 157
831 07 Bratislava 36

Váš list
zo dňa **07.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 59578/2024-
644254/Mos**

V Bratislave
11.12.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	VI GROUP spol. s r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava
stavba:	„Nové sídlo VI GROUP“
pozemky, parc. č., k. ú.:	Xxxxxx, xxxxxx,xxxx xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxxxx, a xxx (reg. E-KN); k. ú. Vajnory
miesto stavby:	ulica Pod lipami
žiadosť doručená dňa:	07.10.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	VI GROUP spol. s r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Duška autorizovaný architekt 1820 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu nebytovej budovy (SO 101 Nové sídlo VI-Group) a objektu „showroomu“ (SO 102 Výstavný priestor), ktoré sú navrhnuté pre rozšírenie súčasného sídla VI-Group, ktoré sa nachádza v centre mestskej časti Vajnory, na rohu ulíc Roľnícka a Pod lipami. Stavebné objekty SO 101 Nové sídlo VI-Group a SO 103 Autovýťah + odpad sú spojené podzemnou dvojpodlažnou garážou a tvoria tak jeden objekt. Na 2.PP sú riešené dve komunikačné jadrá (schodisko a výťah), sklady, požiarna nádrž, technické miestnosti, miestnosť pre upratovačku, autovýťah a garáž s 36 parkovacími stáťami. Na 1.PP sú navrhnuté dve komunikačné jadrá, miestnosť pre upratovačku, sklady, zádverie, sociálno-hygienické zázemie pre zamestnancov, obslužné schodisko, kuchyňa, vináreň, technické miestnosti, autovýťah, tančiareň, átrium so schodiskom, garáž pre 52

vozidiel a únikové schodisko. Objekty (SO 101 a SO 103) majú jedno nadzemné podlažie a podkrovie a sú zastrešené šikmou strechou. Objekt SO 101 má riešené v streche vikiere, ktoré sú smerované do dvora a strešné okná, ktoré sú riešené do ulice Pod lipami, výška strechy je +7,500 m. Objekt SO 103 má strechu vo výške +7,000 m. Novostavba má tvar písmena „L“, pričom objekt SO 101 je navrhnutý pozdĺž ulice Pod lipami, s pôdorysnými rozmermi 85,850 m x 11,299 m. Objekt funkčne obsahuje priestory kancelárii so sociálno-hygienickými zázemiami, recepciu, reštauráciu a komunikačné jadro. Do objektu sa vstupuje cez podluby na 1.NP, ktoré je základným komunikačným uzlom, z ktorého sa zároveň vstupuje do záhrady, reštaurácie a kancelárii. V priestore reštaurácie je riešené komunikačné jadro, priestory reštaurácie a obslužné schodisko. V podkroví sú po celom jeho pôdoryse riešené kancelárske priestory so sociálno-hygienickým zázemím, jedno komunikačné jadro a únikové schodisko. Objekt SO 103 má navrhnuté na 1.NP autovýťah, priestory pre odpadové nádoby a schodisko. Stavebný objekt SO 102 Výstavný priestor je samostatný objekt pristavaný k pôvodnému sídlu VI-Group na Roľníckej ul. (objekt je bez prepojenia na súčasné sídlo spoločnosti). Objekt je nepodpivničený, jednopodlažný a zastrešený šikmou strechou, o výške strechy +7,000 m. Pôdorys objektu je v tvare obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch 12,750 m x 10,470 m. Objekty budú na inžinierske siete pripojené novými prípojkami, a to na verejný vodovod a elektrické vedenie. Nakoľko je obmedzená kapacita stokovej siete v danej lokalite, splašky z nového objektu budú odvádzané do žumpy na pozemku investora. Dažďové vody budú odvedené do vsakovacieho systému na pozemku investora, v kombinácii s vypúšťaním na terén. Pri stavebnom objekte SO 100 Príprava územia sa počíta s asanáciou existujúcich stavieb na predmetných pozemkoch.

Členenie stavby na stavebné objekty a technologické súbory:

SO 100 Príprava územia
 SO 101 Nové sídlo VI-Group
 SO 102 Výstavný priestor
 SO 103 Autovýťah + odpad
 SO 200 Zrušenie prípojok voda a kanál Roľnícka ulica
 SO 201 Kanalizácia splašková
 SO 202 Kanalizácia dažďová
 SO 203 Vodovod
 SO 301 Zásobovanie elektrinou
 SO 401 Vjazd
 SO 501 Sadové úpravy

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená v celkovej počte 90 parkovacích miest (PM); z toho v garáži je umiestnených na 2.PP 36 PM, na 1.PP je 52 PM a na teréne sú riešené 2 PM, pričom z celkového počtu PM je 5 PM riešených pre ZTP. Objekt je dopravne pripojený na ul. Pod lipami a na Osloboditeľskú ulicu.

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

výmera záujmového územia:	2 846,00 m²
celková zastavaná plocha:	1 194,76 m²
celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 165,60 m²
zeleň na teréne:	409,76 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. 0,5 m:	606,32 m² /181,90 m²/
započítateľná zeleň:	591,66 m²
spevnené plochy:	302,16 m²
počet podlaží pre objekt SO 101 a 103 PP/NP:	2/1+ podkrovie
počet podlaží pre objekt SO 102 PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	90

Posúdenie návrhu 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. xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxx, xxx, xxx, xxxxx, xxxxx a xxx (reg. E-KN); k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia občianskej vybavenosti slúžia pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 patria zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Predložený návrh 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:	2 846,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 194,76 m²	IZP = 0,41	IZP = 0,489
- podlažná plocha (NP):	2 165,60 m²	IPP = 0,76	IPP = 0,991
- započítateľná zeleň:	591,66 m²	KZ = 0,20	KZ = 0,138

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské

prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a novovytvorenou fasádou lemuje ul. Pod lipami.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predložennom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- nakoľko kapacita verejnej stokovej siete nepostačuje, splašky z nového objektu budú odvádzané do žumpy s objemom min. 70 m³. Žumpa bude osadená v území s vysokou hladinou podzemnej vody, a preto je potrebné zhotoviť železobetónovú nepriepustnú nádrž, aby nedochádzalo k presakovaniu a prípadnému vytlačeniu nádrže nad terén;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné doplniť, na základe hydrogeologického prieskumu, podrobný návrh dažďovej kanalizácie o návrh potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³;
- hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd opraviť s aktuálnou intenzitou dažďa pre danú lokalitu. Výpočty sú poddimenzované;
- požadujeme predložiť stanovisko BVS, a.s. k budúcej možnosti napojenia novostavby na verejnú kanalizáciu;
- žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú;
- do textovej časti doplniť interval vyvážania žumpy;
- doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly (§ 36 ods. 4 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon));

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:
 - 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;
 - 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 zadržiavacej 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.

Mestská časť Bratislava - Vajnory vyjadrením číslo OS-SÚ/5230/608/2024/KRU zo dňa 21.10.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou „Nové sídlo VI Group“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- odporúčame skosiť roh budovy SO 101, resp. upraviť fasádu tak, aby roh lemoval pomyselné predĺženie smerom k rohu budovy Bakchus vila z dôvodu, aby bola pamätihodnosť Bakchus vila viditeľná v smere od Roľníckej, a aby roh budovy SO 101 nezavadzal v priehľade ulice Pod lipami;
- zväžiť monotónnosť fasády od ulice Pod lipami, napríklad postupným zasúvaním hmoty smerom do dvora, alebo iným členením, nakoľko sa nám monotónnosť fasády javí na dĺžku skoro 90 m neprimeraná a príliš "natlačená" na ulicu Pod lipami;
- požadujeme navrhnuť sadovnicke úpravy verejného priestoru na ulici Pod lipami pred budovou SO 101 tak, aby spĺňali kritéria adaptačných opatrení na zmenu klímy, 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;
- vzhľadom na významnú lokalitu požadujeme prehodnotiť aktuálny stav ulice Pod lipami napríklad rekonštrukciou na aktívny priestor s mobiliárom, výtvarným dielom, alebo tabuľou, s odkazom napríklad na pôvodnú alej, doplnený dlažbou, ktorá bude korešpondovať s dlažbou navrhnutou v rámci projektu rekonštrukcie Parku Pod lipami a s rekonštrukciou časti ulice Kataríny Brúderovej, v investičnom zámere hlavného mesta, ako aj sadovnickej úpravou nadväzujúcou na historickú pôvodnú alej smerujúcu od ulice Roľnícka v smere ku kostolu;

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Záujmová lokalita spadá do pamiatkovej zóny Bratislava – Vajnory.

Záujmová lokalita sa nachádza v ochrannom pásme dvorov živočíšnej výroby.

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.

V prípade, že stavebník 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.

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.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

Príloha: potvrdený výkres č. 09: Koordinačná situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres č. 09: Koordinačná situácia, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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