



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Profiluk s.r.o.

Projektovo-inžinierska spoločnosť
Martina Granca 3452/8
841 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **30.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45663/2025-
57836/Mos**

V Bratislave
10.02.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská ul. , 826 46 Bratislava 29 v zastúpení Profiluk s.r.o.
stavba:	„Areál Pri Šajbách – Rekonštrukcia a dostavba areálu“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, xxxxxx, xxxxxxx a xxxxxxx; k. ú. Rača
miesto stavby:	ul. Pri Šajbách
žiadosť doručená dňa:	30.11.2024 a doplnená dňa 16.12.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Profiluk s.r.o., Martina Granca 3452/8, 841 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Milan Kollár, autorizovaný stavebný inžinier 4615*Z*A1
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024 a 08/2024

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: rekonštrukciu a dostavbu existujúceho areálu BVS a.s., na ul. pri Šajbách. Jedná sa o zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva zo zmeny v užívaní časti stavby so stavebnými úpravami objektu „SO-01 - Administratívno-prevádzková budova“, na pozemku parc. č. xxxxxxx a novostavby objektu „SO-02 - Halový objekt“, na pozemku parc. č. xxxxxx a objektu „SO-03 - Vrátnica“.

Areál spoločnosti BVS a.s. sa nachádza na okrajovej časti k.ú. Rača. Vjazd do areálu je prístupovou betónovou cestou z ul. Pri Šajbách, ktorá má dĺžku cca 210 m a je na pozemku parc. č. xxxxxxx. Toho času sa v areáli nachádza existujúca budova (SO-01), ktorá je spojená s garážami a kotolňou a je zapísaná v katastri ako bytová budova. Ďalej sa v areáli nachádzajú parkovacie miesta pre prevádzkové vozidlá a depónie pre uskladnenie materiálu. Existujúca budova SO-01 je nepodpivničená, v určitej časti má 2 NP a je zastrešená plochou strechou o max. výške + 7,385 m. Na 1.NP sú vybudované kancelársko-prevádzkové priestory. Na 2.NP

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

sa nachádzajú 2 bytové jednotky. Navrhované dispozičné zmeny v rámci objektu umožnia vytvoriť nové potrebné kancelársko-prevádzkové priestory. Dobudovaním nového objektu SO-02 sa zároveň umožní garážovanie a parkovanie prevádzkových vozidiel a uskladnenie pracovného zásypového materiálu. V rámci dostavby a rekonštrukcie areálu sa počíta aj s opravou prístupovej komunikácie, ktorá je v zlom technickom stave.

Objekt „SO-01 - Administratívno-prevádzková budova“ je existujúca nepodpivničená budova, ktorá má 2 NP a zastrešená je plochou strechou. Budova je spojená s garážami a kotolňou. Dvojpodlažná časť budovy sa dispozične zmení a zmení sa aj účel stavby z bytovej budovy na nebytovú budovu. Na 1.NP sa vybudujú sociálno-hygienické a prevádzkové priestory a na 2.NP sa vybudujú administratívne priestory.

Objekt „SO-02 – Halový objekt“ jedná sa o oceľovú jednopodlažnú halu, ktorá má tvar obdĺžnika, o rozmeroch 63,04 m x 12,14 m, ktorá bude zastrešená pultovou strechou o max. výške strechy +6,050 m.

Objekt „SO-03 – Vrátnica (kontrola vstupu)“ jedná sa o montovaný modulový bunkový objekt kontroly vstupu s príslušným prevádzkovým a sociálnym zázemím. Budova bude slúžiť výlučne strážnej bezpečnostnej službe. Objekt je jednopodlažný, vyskladaný z 2 buniek, s celkovými pôdorysnými rozmermi 6,055 m x 4,885 m, výška objektu je 2,867 m.

Objekt „SO-04 - Asanácia objektu 1, 2, 3, 4“, jedná sa o asanáciu jednopodlažných objektov – garáží a objektu depónie sypkého materiálu v predmetnom areáli.

Existujúci areál a budovy sú pripojené na inžinierske siete, a to na areálový vodovod, kanalizáciu a areálové rozvody NN.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Areál je z hľadiska dopravy rozdelený na dve časti – verejne prístupnú a služobnú časť. Oddelenie oboch častí bude tvoriť závara a vrátnica pri vjazde do areálu. Statická doprava je navrhnutá v počte 35 parkovacích miest (PM) pre osobné vozidlá. Výpočet statickej dopravy je 22 PM určených pre osobné vozidlá a pre interné nároky BVS, a.s. Prebytok 13 PM bude k dispozícii pre mimoriadne prípady prevádzky tohto areálu a celej BVS, a.s. a pre návštevy. Vedľa vjazdu je umiestnené parkovisko pre 7 osobných vozidiel pri objekte vrátnice a 6 PM vedľa objektu administratívy, oproti vjazdu. V rámci areálu je navrhnutých 22 PM pre osobné vozidlá, 11 PM pre nákladné autá do dĺžky 9 m a 4 PM pre menšie nákladné autá do dĺžky 7 m. Areál je dopravne pripojený cez jestvujúcu komunikáciu z pozemku parc. č. xxxxxx z ul. Pri Šajbách, šírka vjazdu do areálu je 6 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia kód 601:	24 608,00 m²
zastavaná plocha SO-01:	690,75 m²
zastavaná plocha SO-02:	765,25 m²
zastavaná plocha SO-03:	29,54 m²
celková zastavaná plocha:	1 571,54 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 774,68 m²
zeleň na teréne:	12 787,16 m²
spevnené plochy:	8 739,33 m²
počet podlaží SO-01 PP/NP:	0/2
počet podlaží SO-02 a SO-03 PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	35

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. xxxxxxxx, xxxxxxxx a xxxxxxxx k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI, vodné hospodárstvo**, číslo funkcie **601, stabilizované územie** (pozemok parc. č. xxxxxx a xxxxxx a časť pozemku parc. č. xxxxxxxx);
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ, ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie** (časť pozemku parc. č. xxxxxx zo západnej strany lokality);

Funkčné využitie územia:**vodné hospodárstvo**, číslo funkcie **601****Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia určené pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva.

Spôsoby využitia funkčných plôch:**Prevládajúce:** vodné zdroje, vodojemy, čerpace stanice, čističky odpadových vôd, dažďové nádrže, vodné diela, úpravne vôd, chlórrovne, prepojovacie objekty**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: objekty v súlade so zákonom o vodách, zeleň líniovú a plošnú, zeleň ochrannú a izolačnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy**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).

Funkčné využitie územia:**ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130****Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami**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:– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: vodné hospodárstvo, kód funkcie 601 patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné 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
– výmera záujmového územia:	24 608,00 m²	
– zastavaná plocha:	1 571,54 m²	IZP = 0,068
– podlažná plocha (NP):	1 774,68 m²	IPP = 0,072

- započítateľná zeleň: **12 787,16 m²** **KZ = 0,519**
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú akceptovateľné v intenciách pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva v jestvujúcom uzavretom areáli BVS, a.s. Dobudovaním nových objektov v rámci existujúceho areálu BVS a.s. sa zabezpečí garážovanie a parkovanie prevádzkových vozidiel a uskladnenie pracovného zásypového materiálu a zlepšia sa najmä prevádzkové podmienky pre výkon jednotlivých činností.

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 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, znížiť množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Rača** nevyjadřila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

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. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Záujmová lokalita z juhozápadnej strany spadá do ochranného pásma VVN 2x110 kV.

Zájmová lokalita z južnej strany je v dotyku s vyznačeným biokoridorom, ktorý je zadeninovaný pozdĺž otvoreného koryta Račianskeho potoka.

Konštatujeme, že predložené dopravné riešenie rešpektuje plánovaný výhľadový dopravný zámer - preložku cesty II/502, komunikáciu funkčnej tried B1, kategórie MZ 21,5.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres: C: Situácia - Zákres do katastra, M 1:1000
Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdený výkres: C: Situácia - Zákres do katastra, M 1:1000
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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