



**MANAGMENT REAL, s.r.o.**  
**Einsteinova 25**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
30.07.2019      MAGS OUIK 50579/19-404143      Ing. Galiňska /294      22.11.2019

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>PROCLEANING, s.r.o., Košická 6, 821 09 Bratislava v zastúpení spoločnosťou MANAGMENT REAL, s.r.o., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Novostavba nebytovej budovy – sídlo spoločnosti, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka</b>
žiadosť zo dňa:	<b>31.07.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Dodok, č. aut. osvedč. 1932AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2018, revízia 05/2019</b>
doložené doklady:	<b>projektová dokumentácia, splnomocnenie, stanovisko k investičnému zámeru MČ BA-Dúbravka</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

Novostavbu nebytovej budovy nevýrobného charakteru – sídlo spoločnosti PROCLEANING, s.r.o.. Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

- SO 01 Administratívno-prevádzkový objekt
- SO 02 Vodovod (studňa, prípojka)
- SO 03 Kanalizácia ( splašková, prípojka)
- SO 04 NN prípojka
- SO 05 VN prípojka
- SO 05.1 Trafostanica
- SO 06 Spevnené plochy
- SO 07 Sadové úpravy a drobná architektúra
- SO 08 Vjazd a oplotenie areálu ( t.č. už povolené rozhodnutím stavebného úradu)

Administratívno-prevádzkový objekt má navrhované tri nadzemné podlažia, 3.NP je mierne ustupujúce. Pôdorys objektu je nepravidelného lichobežníkového tvaru s maximálnymi dĺžkami strán 20,4 m, 4,005 m, 15,603 m, 10,67 m a 7,92 m. Prestrešenie objektu je riešené plochou strechou so spodnou hranou rímsy na kóte + 202,6 m.n.m. B.p.v. Výškové osadenie objektu bude  $\pm 0,000 = +192,5$  m.n.m. B.p.v. v úrovni 1. NP.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.NP – dielňa , sklad, schodisko, zádverie,

2.NP – kancelária, hala+ zasadačka, šatňa, schodisko, sklad, 2x WC s predsienkou,

3.NP – 2x 2-izbová služobná bytová jednotka (byty sú prístupné vonkajším schodiskom).

Dopravne je stavba napojená na komunikáciu Agátová ul. jedným už povoleným a zrealizovaným vjazdom. Parkovanie je zabezpečené na vlastnom pozemku v počte 8 parkovacích státí.

Objekt bude napojený prípojkami inžinierskych sietí na vodu (prostredníctvom studne) a na verejnú kanalizáciu. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch na pozemku budú odvedené do zbernej nádrže a miestnych vsakov na pozemku. Pre pripojenie objektu na elektrickú energiu je potrebné vybudovať novú trafostanicu na ktorú bude objekt napojený. Objekt nebude plynofikovaný.

Na severnej strane pozemku bude ponechaný prístup k záhradkárskej osade- spevnenou plochou, koridor v šírke 3 m, ponechaný z pozemkov vo vlastníctve žiadateľa.

Na západnej strane pozemku bude ponechaná územná rezerva v prípade výstavby nosného systému MHD.

Celková plocha riešeného pozemku je 856,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 205,0 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 383,0 m<sup>2</sup>, plocha zelene 268,0 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha je 588 m<sup>2</sup>.

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia:

index zastavaných plôch (IZP): 0,24

index podlažných plôch (IPP): 0,69

koeficient zelene (KZ): 0,31

**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, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky registra „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú Dúbravka, funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, **rozvojové územie, kód E**.

**Funkčné využitie územia:**

**zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia pre umiestňovanie oblužných 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.

### Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### Intenzita využitia územia:

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

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:

### kód regulácie E

### Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15

#### 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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

Administratívno-prevádzkový objekt pre nevýrobné služby je zaradený medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Uvažovaný 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:	<b>Novostavba nebytovej budovy - administratívno prevádzkový objekt pre nevýrobné služby</b>
na parcele číslo:	<b>reg.“C“ KN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Agátová ul.</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- verejný charakter 3 m širokej neoplotenej spevnenej plochy na severnej strane pozemku slúžiacej ako prístup k trafostanici a záhradkárskej lokalite ostane aj do budúcnosti zachovaný.

### **z hľadiska stavebnotechnického a urbanistického riešenia:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu

### **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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä ustanovením §7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m , najmenej však 2,5 m od päty kmeňa
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

### **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavného mesta SR Bratislavy:**

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav ( vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

**z hľadiska budúcich majetko - 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:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 nadobudne 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.

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

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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad + potvrdené prílohy  
Magistrát – OUIC, ODI