



**TENAS GROUP s. r. o.**  
**Betliarska 12**  
**851 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
bez čísla

Naše číslo  
MAGS OUIK 42721/20-58580

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Barutová

Bratislava  
28.4.2020

Vec

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

investor:	<b>TENAS GROUP s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Administratívna budova</b>
žiadosť zo dňa:	<b>31.1.2020, doplnená dňa 30.3.2020 a 28.4.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre realizáciu stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Daniel Kubiš</b>
dátum spracovania dokumentácií:	<b>01/2020, upravená 04/2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie trojpodlažnej nepodpivničenej administratívnej budovy, slúžiacej pre potreby riadenia spoločnosti, s 1 služobným bytom na 3. nadzemnom podlaží a extenzívnou vegetačnou strechou. Súčasťou riešenia bude aj dopravné pripojenie z príľahlej miestnej komunikácie Kopčianskej ulice a parkovanie na spevnených plochách na vlastnom pozemku v počte 7 parkovacích miest.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Daniel Kubiš, 04/2020).

Celková výmera pozemku: 652,00 m<sup>2</sup>  
Celková zastavaná plocha: 126,15 m<sup>2</sup>  
Hrubé podlažné plochy: 347,09 m<sup>2</sup>  
Spevnené plochy: 315,40 m<sup>2</sup>  
Plochy zelene: 210,45 m<sup>2</sup>

**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, § 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:**

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

E-MAIL  
primator@bratislava.sk

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. **xxxxxxx**, je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, t. j. územia pre umiestňovanie obslužných 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

**Neprípustné:** 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

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán pre časť parcely so stanoveným funkčným využitím územia pre funkciu **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502, stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

#### **Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

#### **Dosahované indexy na riešené územie v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP	0,54
IZP	0,19
KZ	0,33

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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>Administratívna budova</b>
na parc č.:	<b>xxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Kopčianska ulica</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**:

- vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, ako aj vo vzťahu k doteraz spracovaným územnoplánovacím podkladom a územnoplánovacím dokumentáciám v dotknutom území (UŠ lokality Matador - čistopis august 2008) navrhnutý investičný zámer v zásade nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom mesta, zadná (zazelenalá) časť pozemku však môže byť čiastočne dotknutá výhľadovou stavbou mimoúrovňovej križovatky Bratská – Kopčianska (konkrétne technické riešenie križovatky, t. j. konkrétny potrebný záber pozemku ani prípadný termín výstavby nie je zatiaľ známy)
- s umiestnením a riešením areálu administratívnej budovy v zmysle predloženej PD **súhlasíme s podmienkami, ktoré si uplatňujeme pre užívanie stavby**:
  - vjazd do areálu v mieste križovania s chodníkom/cyklotrasou je potrebné technicky vyriešiť tak, aby bola zabezpečená jednoznačná preferencia chodcov a cyklistov; súčasne pre zvýšenie bezpečnosti chodcov a cyklistov žiadame časť chodníka/cyklotrasy v priestore vjazdu podfarbiť v zmysle aktuálnych TP085 (namiesto navrhnutého vyznačenia priechodu pre chodcov)
  - pre režim vjazdu a výjazdu cez obojsmernú jednopruhovú komunikáciu navrhnuť také opatrenie, aby vozidlá vstupujúce príp. čakajúce na vjazd do areálu netvorili prekážku na Kopčianskej ul. ani na ploche priľahlého chodníka/cyklotrasy
- upozorňujeme, že v Kopčianskej ulici sa dažďová kanalizácia nenachádza
- pre úplnosť upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie **nie je účelné následne riešenie komunikáciu zaradiť** do siete miestnych komunikácií hl. mesta (*komunikácia hodnotíme ako účelovú komunikáciu, zabezpečujúcu vnútroareálovú dopravnú obsluhu*)
- 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 jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s 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
- 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.

**ODPORÚČANIE:**

**z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav

#### UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom žiadateľ je povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

**Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia  
3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát – OUP, ODI, OUIC – archív