



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**hauskrecht architects s.r.o.**

Pionierska 9  
831 01 Bratislava

Váš list  
**0049/2021**  
zo dňa **20.09.2021**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 40985/2022**  
**-108024**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Silvia Brezníková**  
**+421 2 59356 218**

V Bratislave  
**02.05.2022**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
stavba:	„Sklad A“, ul. Domové role - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	<b>21.09.2021, doplnená 28.04.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>hauskrecht architects s.r.o., Pionierska č. 9, 831 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Matej Hauskrecht autorizovaný architekt 2176AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2021</b>
doložené doklady:	MČ BA-Ružinov: Rozhodnutie č. SU/CS 1773/2016/3 /JCU-23 zo dňa 02.03.2016, právoplatné 15.04.2016 / <b>stavebné povolenie na stavbu „Objekt A“</b> (služby, administratíva, servisná prevádzka) <b>Geometrický plán</b> na zameranie objektu „A“ p.č. 5810 a skladu 5812/2 na vydanie kolaudačného rozhodnutia (ďalej len „GP“); vyhotovil: Ing. Marian Voštinár-AGM, Bratislava (č. plánu: 101/2018, vyhotovený dňa: 16.01.2018, úradne overený: 26.01.2018)

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie zrealizovanej prístavby „Skladu A“ k jestvujúcej administratívno -výrobnej budove/„Objekt A“ (sídlo firmy zaoberajúcej sa montážou kamerových systémov, funkcie: služby, administratíva, servisná prevádzka), na pozemku situovanom v JZ časti lokality Domové role v k.ú. Ružinov.

Stavba „Objektu A“ (zrealizovaná na pozemku parc. č. xxxx) bola povolená MČ Bratislava -Ružinov Rozhodnutím č. SU/CS 1773/2016 /3/JCU-23 zo dňa 02.03.2016, právoplatným dňa 15.04.2016. Predmetom stavebného povolenia bola novostavba v tvare obdĺžnika s pôdorysnými rozmermi 13,43 x 7,43 m; jednopodlažná bez suterénu, so šikmou pultovou strechou/výška +4,300 m. Statická doprava bola riešená na spevnenej ploche v prednej časti pozemku – 7 PM (zastavaná plocha: 99,78 m<sup>2</sup>, spevnené plochy: 48,35 m<sup>2</sup>, zelené plochy: 320,00 m<sup>2</sup>).

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

Jednoduchá stavba „Skladu A“/SO 01, tvorí doplnkovú funkciu k jestvujúcej hlavnej administratívno-výrobnej budove/„Objektu A“. Zrealizovaná bola na pozemkoch parc. č. xxxx, 5812 a časť – pozdĺž južnej fasády, na pozemku parc. č. xxxx, v dotyku s hlavnou budovou. Jedná sa o dostavbu staticky nezávislého prízemného objektu s obdĺžnikovým pôdorysom /rozмеры 8,89 x 10,35 m (podľa výkresu č. E.2: Pôdorys 1.NP). Objekt s jedným nadzemným podlažím bez podpivničenja, je zastrešený plochou strechou/výška atiky +3,050 m. Stavbu tvorí len jedna miestnosť skladu na uskladňovanie slaboprúdových káblov, inštaláčného materiálu, náradia a pod., s úžitkovou plochou 73,78 m<sup>2</sup>.

V projektovej dokumentácii je deklarované, že pre stavbu skladu nevznikajú nové nároky na statickú dopravu, ani nároky na nových zamestnancov (sklad má prístup len pre peších a slúži zamestnancom administratívno-výrobnej budovy; títo majú nároky na statickú dopravu zabezpečené v rámci povolenej stavby v počte: 7 PM).

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

- výmera záujmového územia:	<b>736,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha: („Sklad A“: 85,00 m <sup>2</sup> ; jestv. budova: 102,00 m <sup>2</sup> ):	<b>187,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<i>neuvedená</i>
- zeleň na teréne:	<b>286 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>263 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>
- počet parkovacích miest:	<b>0/7</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502, rozvojové územie, kód regulácie G**

*súčasne:*

- záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme výrobného areálu Slovnaft, a.s.

• **Funkčné využitie územia:**

**Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502:**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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 požiaru 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 vybav. nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

• **Intenzita využitia územia:**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie G**.

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:

- **pre vnútorné mesto** – MČ Ružinov, ...

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

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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

• **z hľadiska funkčného využitia:**

- jednoduchá stavba skladu, ktorá tvorí doplnkovú funkciu k jestvujúcej stavbe administratívno-výrobnej budovy, je v súlade s podmienkami a spôsobmi funkčného využitia územia dotknutej funkčnej plochy číslo 502, stanovenými v záväznej časti ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia /záujmové územie	intenzita využitia /regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>736,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha: (podľa GP: sklad A: 87,00 m <sup>2</sup> ; jestv. budova: 102,00 m <sup>2</sup> : 7,55 x 13,51 m)	<b>189,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,26</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,36</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>189,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,26</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,8</b>
- zeleň*:	<b>284,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,39</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>
- spevnené plochy:	263,00 m <sup>2</sup>		

\*výmera upravená v zmysle výmer uvedených v predloženom GP

Dosahovaná miera využitia *záujmového územia* **neprekračuje limitné hodnoty** regulatívov intenzity využitia územia viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, stanovené v ÚPN pre dotknuté rozvojové územie s regulačným kódom G, vo vnútornom meste.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **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 dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Sklad A“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	JZ časť lokality Domové role

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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- 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;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- 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,
- riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene).

#### **UPOZORNENIE:**

Záujmová lokalita nedisponuje kapacitným komunikačným systémom (prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením), pešími ťahmi, ani obsluhou MHD.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch, ukazovateľoch intenzity využitia územia), nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej

zmeny stavby pred dokončením. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa predloženého GP a našich upravených výpočtov.

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.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: č. E.1 Situácia, M 1:200, 2xA4 (*upozornenie: v rozpiske uvedený ako: Pôdorys 1.NP, M 1:75*); č. E.5 Pohľad východný, západný, M 1:75, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov + potvrdené výkresy: č. E.1 Situácia, M 1:200, 2xA4 (*upozornenie: v rozpiske uvedený ako: Pôdorys 1.NP, M 1:75*); č. E.5 Pohľad východný, západný, M 1:75, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIK-archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor