



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Jana Modrovičová

Krížna 37

900 42 Dunajská Lužná

Váš list
zo dňa **23.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54097/2022-
531493**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
02.12.2022

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

investor:	Bezpečnostná agentúra, s.r.o., Vajnorská 103/A, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Administratívno-prevádzková budova spoločnosti AVIS PRESTIGE“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	24.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARD PROJEKT, Liptovská 30, 821 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Jozef Selep, PhD. autorizovaný stavebný inžinier 4367 *11
dátum spracovania dokumentácie:	04/2021, doplnenie 05/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu polyfunkčného objektu – administratívno-prevádzkovej budovy (objekt SO-01), ktorá bude umiestnená v uzavretom združenom areáli pri Vajnorskej ul. Areál pozostáva z troch obchodno-prevádzkových objektov; objekt „A“ showroom; objekt „B“ predajňa; objekt „C“ viacúčelová budova, pričom dva objekty „A“ a „B“ sú vo vlastníctve investora. Objekt „A“ je dvojpodlažná budova predajno-výstavného showroomu a objekt „B“ je menšia jednopodlažná predajňa, ktoré sú situované pozdĺž Vajnorskej ul., s komplexne riešenými spevnenými plochami a s priamym pripojením na komunikáciu Vajnorská. Navrhovaný objekt má pôdorysný tvar písmena „L“, objekt je nepodpivničený, 6-podlažný, zastrešený plochou vegetačnou strechou, o max. výške atiky +23,350 m. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, showroom, únikový východ, sociálno-hygienické zázemie, vjazd/výjazd pre vozidlá showroomu, garáž s pneuservisom, služobný vstup, hala-vestibul, výťah a schodisko. Na 2.NP je navrhnutá hala, výťah, schodisko, chodba, kotolňa, sklad, sociálno-hygienické zázemie, 4 kancelárie a zasadačka. Na 3.NP je navrhnutá hala, výťah, schodisko, chodba, sociálno-hygienické zázemie, 6 kancelárií a zasadačka. Na 4.NP je riešená hala, výťah, schodisko, sekretariát, chodba, sociálno-hygienické zázemie, 5 kancelárií, zasadačka a jeden 2-izbový služobný byt. Na 5.NP je navrhnutá hala, výťah, schodisko, chodba, sociálno-hygienické zázemie, 4 kancelárie, zasadačka a jeden 2-izbový služobný byt. Na 6.NP – ustupujúcom je navrhnutá hala, výťah, schodisko, chodba, sociálno-hygienické zázemie, kuchynka, fajčiareň, denná miestnosť – výdaj balenej stravy pre zamestnancov, kuchyňa – varňa, príprava/sklad potravín, kancelária vedúcej kuchyne a vonkajšia terasa o celkovej ploche 72,30 m².

Členenie stavby na stavebné objekty je nasledovné: SO-01 Administratívno-prevádzková budova – polyfunkčný objekt; SO-02 Rozšírenie areálového rozvodu vody; SO-03 Rozšírenie areálových rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie; SO-04 Rozšírenie areálového

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

rozvodu plynu; SO-05 Rozšírenie areálových rozvodov NN; SO-06 Areálové vonkajšie osvetlenie – rozšírenie/úprava rozvodov; SO-07 Telekomunikačné služby/internet – rozšírenie; SO-08 Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy; SO-09 Sadové úpravy; SO-10 Oplotenie areálu.

Objekt bude na inžinierske siete pripojený novými prípojkami na areálové rozvody, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody z existujúcich areálových spevnených manipulačných plôch a parkovísk zo zámkovej dlažby a betónu sú cez existujúce uličné vpuste odvádzané areálovou kanalizáciou a prečisťované v existujúcich odlučovačoch ropných látok. Riešením vegetačnej strechy navrhovaného objektu a rekultiváciou existujúcich spevnených plôch na zatrávnenie, dochádza k celkovému zníženiu súčasného odtoku/bilancií dažďových vôd do kanalizácie.

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

- výmera záujmového územia:	779,00 m²
- zastavaná plocha objektu SO-01:	294,23 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 378,50 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	105,80 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 272,70 m²
- zeleň na teréne:	119,00 m²
- spevnené plochy celkom:	365,77 m²
- počet služobných bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	0/6
- počet parkovacích miest pre celý areál:	78

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Pozemok je dopravne pripojený na Vajnorskú ul. existujúcim vjazdom. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 78 odstavných stojísk, z toho 5 stojísk vyčlenených pre telesne postihnutých. Vo výpočte sú zahrnuté aj existujúce tri objekty: „A“, „B“, „C“ a novonavrhovaný objekt.

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 stavby 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 je **záujmový pozemok parc. č. 13472/15, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie, regulačný kód I.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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 nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, 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**.

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** - regulačný kód I:

Kód regul.	IPP max.	Kód funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená šesťpodlažnou administratívno-prevádzkovou budovou.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	2 140,00 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	105,80 m ²	4,94%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	2 034,20 m ²	95,06%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 95,06 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	779,00 m ²		
- zastavaná plocha:	294,23 m ²	IZP = 0,377	IZP_{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	1 378,50 m ²	IPP = 1,769	IPP_{max.} = 2,4
- započítateľná zeleň:	119,00 m ²	KZ = 0,152	KZ_{min.} = 0,15

- Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód I.

Uvažovaný investičný 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:	„Administratívno-prevádzková budova spoločnosti AVIS PRESTIGE“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13472/15
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- uvádzame, že na časti pozemku parc. č. 13472/15 pozdĺž Vajnorskej ul. je toho času vybudovaná dvojpodlažná dočasná stavba. Ide o 6 lodných kontajnerov, ktoré slúžia ako zariadenia staveniska. Požiadavka na vybudovanie objektu vyplynula z nevyhnutých časových a prevádzkových potrieb investora. K uvedenej dočasnej stavbe sa Hlavné

mesto SR Bratislava vyjadrilo záväzným stanoviskom k investičnej činnosti v konaní o dodatočnom povolení stavby, pod č. MAGS OUIK 56541/21-417563 zo dňa 11.08.2021. Uvedená stavba bude slúžiť len dočasne;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- pri vstupoch do prevádzok vyčleniť priestor pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- z hľadiska adaptácie na zmenu klímy (prívalové dažde striedajú obdobia sucha) revitalizáciu všetkých spevnených plôch v areáli na povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- výsadbu sprievodnej izolačnej zelene zo strany Vajnorskej ul. ako líniovej vegetačnej štruktúry tvorenej vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov, ktorá robí územie odolnejšie voči dopadom zmeny klímy. Podrast kríkov podporuje schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu a bráni vysychaniu vegetačného pásu;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- problematiku nakladania so zrážkovými vodami v čase klimatických zmien je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, napr.: retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky;
- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nové Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav;
- navrhovanú novostavbu v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné odkanalizovať delenou kanalizáciou. Minimálne dažďové vody zo strechy je potrebné ponechať v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme doplniť hydrotechnický výpočet potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m^3 ;
- upozorňujeme, že vsakovací objekt musí byť osadený min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody, napr. prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha:

potvrdený výkres č.: „AS-S2 Situácia - Koordinačný výkres napojenia“
 Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
 potvrdený výkres č.: „AS-S2 Situácia - Koordinačný výkres napojenia“
 Magistrát ODI, UHA, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
 primátor