

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MFJ support s.r.o.**Vajnorská 142  
831 04 BratislavaVáš list  
zo dňa **30.01.2024**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 47435/2024-  
141332**Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 904 590 019**V Bratislave  
**25.03.2024****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>BILLA REALITY SLOVENSKO spol. s r.o., Bajkalská 19/A, 821 02 Bratislava, v zastúpení MFJ support s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>BILLA - Centrála, k.ú. Nivy, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>30.01.2024; doplnenie: 08.03.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>JFcon s.r.o., Družstevná 942/6, 031 01 Liptovský Mikuláš</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Peter Lobotka, PhD. autorizovaný stavebný inžinier 5449*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2023; revízia 02 - 02/2024</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokočenej stavby maloobchodu a administratívy. Aktuálne má stavba 2 NP, centrálna časť je riešená ako jednopodlažný halový priestor. Zmena spočíva v nadstavbe 3.NP.

Na 1.NP sa nachádzajú predajné priestory, skladové priestory, zázemie a technické priestory, vstup do administratívnej časti, administratívne priestory. Na 2.NP sú administratívne priestory so zázemím. Na 3.NP sa navrhujú nové administratívne priestory so zázemím – rozšírenie prevádzky. Posledné podlažie má menší rozsah ako predchádzajúce. Zastrešenie je riešené plochými strechami.

Navrhované riešenie obsahuje aj stavebný objekt SO.01.02 – Reklamné a navigačné plochy. Nakoľko tento stavebný objekt obsahuje aj reklamné stavby, resp. reklamné plochy, nie je predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska.

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

- výmera záujmového územia:	<b>16 469,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>4 090,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>7 650,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>7 650,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>1 285,60 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>1 285,60 m<sup>2</sup></b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- počet bytov:	<b>0</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/3</b>
- počet parkovacích miest:	<b>244</b>

#### **Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

Dopravné pripojenie stavby na Drieňovú ulicu sa nemení. Zásadne sa nemenia ani plochy statickej dopravy. Mierny úbytok parkovacích miest evidujeme v súvislosti s rozšírením vnútroareálového chodníka lokalizovaného pri južnej strane objektu (na 2 m). Aktualizovaným komplexným prepočtom nárokov statickej dopravy sa preukazuje dostatočná kapacita zostávajúceho počtu stojísk (244). Riešia sa prvky cyklo dopravy – vonkajšie stojany pre parkovanie bicyklov.

Súčasťou stavby je:

- rekonštrukcia chodníka pri Drieňovej ulici (za účelom zabezpečenia jeho súvislej šírky 2 m bez prekážok – posun verejného osvetlenia, rušenie zálivov),
- posun priechodu pre peších lokalizovaného na spojovacej komunikácii Drieňová – Prešovská v mieste jej vyústenia na Drieňovú ulicu. Účelom posunu (úpravou vodorovného dopravného značenia) je skrátenie jeho v súčasnosti nevhodnej dĺžky a tým zvýšenie bezpečnosti a plynulosti pešej dopravy a vytvorenie priestoru na vyčkávanie vozidiel na vjazd do križovatky bez zásahu do priechodu. Uvedený posun si vyžiada dostavbu chýbajúceho krátkeho úseku chodníka pri Drieňovej ulici.

**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 zmeny dokončenej 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. 15276/4, 15276/6, 15276/15, 15276/16, 15276/19, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, stabilizované územie**

#### **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.

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast

resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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:**

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Keďže sa v predmetnej stavbe neriešia priestory funkcie bývania, nie je potrebné vyhodnocovať podiel funkcie bývania. Navrhujú sa len nové priestory administratívy (rozšírenie administratívy), zvyšuje sa tak podiel občianskej vybavenosti v dotknutej funkčnej ploche.
- Navrhovaná zmena dokončenej 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>16 469,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>4 090,00 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,248</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>7 650,00 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>0,465</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 285,60 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,078</b>

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,272	0,272	0,248
IPP	1,177	1,221	0,465
KZ	0,164	0,164	0,078

- **Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Predložená zmena dokončenej stavby **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**

so zmenou dokončenej stavby	<b>BILLA - Centrála</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>15276/4, 15276/6, 15276/15, 15276/16, 15276/19</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Bajkalská ulica – Drieňová ulica</b>

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:**

- v súvislosti s prebiehajúcou zmenou klímy a so záväznou časťou ÚPN, konkrétne s kapitolou 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, požadujeme do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie predmetnej zmeny dokončenej stavby zapracovať návrh extenzívnej zelenej strechy na navrhovanej nadstavbe. Zároveň kolaudáciu posudzovanej nadstavby podmieňujeme realizáciou tejto extenzívnej zelenej strechy;
- **stavebný objekt SO.01.02 – Reklamné a navigačné plochy nie je predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska**, pretože obsahuje reklamné stavby, resp. reklamné plochy. Tieto budú predmetom samostatného konania na príslušnom stavebnom úrade;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- pre parkovanie bicyklov zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie (na splnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce), s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s plynulým prízjazdom od priľahlej cyklotrasy;
- k navrhovaným stojanom pre bicykle žiadame vybudovať plynulý prízjazd od Bajkalskej ulice aj od Drieňovej ulice;
- žiadame zabezpečiť bezbariérové pešie prepojenie medzi parkoviskom pred predajňou a Prešovskou ulicou, bez nutnosti použiť chodník pozdĺž Bajkalskej ulice (v súčasnosti je pešie prepojenie principiálne zabezpečené v priestore stĺpikov, ale nie je bezbariérové);
- krátkodobé stojiská určené pre návštevníkov predajne a administratívy musia ostať verejné;
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe „BILLA - Centrála“ je stavebný objekt, ktorý bude odovzdaný do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne SO.06.01 – Verejné komunikácie a spevnené plochy (časť riešiaci rozšírenie a dostavbu chodníka pri Drieňovej ul.).**
- **vydanie stavebného povolenia k stavbe „BILLA - Centrála“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody s hlavným mestom o budúcom prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedenému stavebnému objektu podmieňujúcej investície, vrátane ním dotknutých pozemkov;**
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „BILLA - Centrála“ je podmienené realizáciou stavebného objektu SO.06.01 – Verejné komunikácie a spevnené plochy v celom rozsahu, tzn. časti riešiaci rozšírenie a dostavbu chodníka pri Drieňovej ulici ako aj časti riešiaci odsunutie priechodu pre peších lokalizovaného na spojovacej komunikácii Drieňová – Prešovská pri vyústení na Drieňovú ulicu;**

#### **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 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 zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

#### **z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadrživacej 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, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

#### **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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) v uvádzaných hodnotách plošných bilancií riešeného územia i stavby a medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy i riešeného územia. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Spojovacia komunikácia Drieňová - Prešovská je účelná na zaradenie do siete miestnych ciest.

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.

Aktuálnu dokumentáciu (1 ks) sme si ponechali.

Príloha: 2 x aktuálna dokumentácia (bez potvrdených výkresov)

3 x neaktuálna dokumentácia

2 x USB kľúč s elektronickou verziou dokumentácie

potvrdené výkresy: Situácia plôch, dopravného riešenia a revitalizácie (C.04),  
3.NP – nový stav (03), Rez A-A, Rez B-B – nový stav (05)

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Situácia plôch, dopravného riešenia a revitalizácie (C.04),  
3.NP – nový stav (03), Rez A-A, Rez B-B – nový stav (05)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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