



**DIMENSY, spol. s r. o.**  
**Palárikova 36**  
**900 28 Ivanka pri Dunaji**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
10.06. 2019                      MAGS OUIK 47451/19-364138                      Ing. arch. Brezníková/218                      20.02. 2020

Vec

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

investor:	<b>DIMENSY, spol. s r. o., Palárikova 36, Ivanka pri Dunaji</b>
investičný zámer:	<b>„Skladové, kancelárske a prezentačné priestory“ – novostavba - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>10.06. 2019</b> doplnenie podania dňa: <b>06.11. 2019/pod. č. 477201,</b> <b>21.11. 2019/pod. č. 493534</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre stavebné povolenie – Stavebná časť</b>
spracovateľ dokumentácie:	- <b>f-projekt s.r.o./projektovanie jednoduchých a drobných stavieb, Mostová 925 07</b> - <b>zodpovedný projektant: Ing. Kristián Farkas</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2017</b>

**Predložená dokumentácia** rieši stavbu objektu skladových, kancelárskych a prezentačných priestorov v lokalite záhradkárskej osady pri Studenej ul.. V súčasnosti sa na riešenom pozemku s výmerou 397 m<sup>2</sup> nachádza pôvodný objekt/16 m<sup>2</sup>.

Novostavba je riešená ako jednopodlažný objekt bez podpivničenja, zastrešený sedlovou strechou/výška hrebeňa +4,685 m. Stavba s pôdorysnými rozmermi 10,2 m x 7,7 m, osadená 6 m od prednej hranice pozemku, obsahuje kanceláriu s prezentačným priestorom (s výmerou úžitkovej plochy 21,08 m<sup>2</sup>) dva sklady/13,65 m<sup>2</sup> + 16,34 m<sup>2</sup>.

Výpočtom vykonaným v zmysle STN 73 61 10 sú stanovené nároky na statickú dopravu v počte 4 PM, ich situačné zabezpečenie nie je preukázané (je možné ale dedukovať spevnenú plochu riešenú pre tento účel). Prístup k objektu je riešený z príľahlej prístupovej komunikácie lokalizovanej pozdĺž západnej hranice pozemku stavby.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby:*

- celková výmera riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx): 397,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: 94,70 m<sup>2</sup>, z toho: novostavba 78,70 m<sup>2</sup> + pôvodný objekt 16,00, IZP = 0,25
- spevnené plochy celkom: 83,40 m<sup>2</sup> (celková výmera v PD neuvedená), z toho: zatrávňovacie tvárnice/PM 54,00 m<sup>2</sup> + terasa 17,14 m<sup>2</sup> + prístupový chodník 12,00 m<sup>2</sup>
- plocha zelene: 202,90 m<sup>2</sup> (v PD neuvedená), KZ = 0,53
- podlažná plocha (novostavba + pôvodný objekt): 94,70 m<sup>2</sup>(v PD neuvedená), IPP = 0,25
- úžitková plocha: 64,10 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor: 267,58 m<sup>3</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:**

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx/k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje:

***Funkčné využitie územia:***

- ZMIEŠANÉ 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 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.

***Intenzitu využitia územia:***

Riešený pozemok je 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: *zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, číslo funkcie 502*:

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrob. 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.

Posudzovaná novostavba skladových, kancelárskych a prezentačných priestorov na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxk.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

Prevádzky skladov a prezentačných priestorov sú zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu/kancelárie, sú v danej funkčnej ploche zaradené medzi **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Dosahovaná miera využitia riešeného pozemku: index zastavaných plôch/IZP=0,25, index podlažných plôch/IPP=0,25, a koeficient zelene/KZ=0,53, nepresahuje limitné hodnoty stanovené pre dotknuté rozvojové územie.

**Riešenie dopravného vybavenia:**

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), je do výhľadu uvažované s vybudovaním komunikačného prepojenia Studenej ul. a Ivanskej cesty cez Pestovateľskú ul. (vo funkčnej triede B2). V súbehu komunikačného prepojenia je navrhovaná cyklistická trasa. Trasu komunikačného prepojenia tvorí súčasná Studená a Pestovateľská ul. a nový úsek (trasovaný od križovatky Studená – Bočná cez lokalitu záhrad, zaústený do súčasnej Pestovateľskej ul.), ktorým budú vzájomne prepojené.

Z riešenia komunikačného prepojenia v ÚPN (mierka 1:10 000) nie je možné určiť jeho presný dopad na pozemky záhrad. Presné nároky na priestorovú rezervu vyplynú až z podrobnejších stupňov projekčnej prípravy prepojenia, ktoré však nie sú doposiaľ spracované. Máme však za to, že pozemok stavby, min. jeho juhovýchodná časť, môže byť uvedeným komunikačným prepojením priamo dotknutá.

Na základe uvedeného v hodnotiacej časti ako aj s prihliadnutím na skutočnosť, že sa navrhovaný objekt umiestňuje v západnej (severozápadnej) časti záujmového pozemku (vrátane riešenia dopravného prístupu z tejto strany), považujeme jeho realizáciu **za prípustnú** za predpokladu dodržania podmienok uvedených v stanovisku.

Investičný zámer riešený v predložennom projekte 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:	„Skladové, kancelárske a prezentačné priestory“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	záhradkárska osada pri Studenej ul.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- požadujeme, aby predmetná stavba bola skolaudovaná na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii, t.j ako nebytová budova,
- spevnené plochy pred objektom riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu /napr. zatravnovacími tvárniciami;

### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- rešpektovanie výhľadového zámeru výstavby komunikačného prepojenia Studenej ul. a Ivanskej cesty cez Pestovateľskú ul. (vo funkčnej triede B2) a cyklotrasy vedenej v jeho súbehu. Dopravná stavba má oporu v ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a z riešenia v ÚPN nie je možné vylúčiť jej priamy dopad na juhovýchodnú časť pozemku navrhovanej stavby,
- ku kolaudácii navrhovanej stavby žiadame preukázať reálne zabezpečenie normových nárokov statickej dopravy (v zmysle výpočtu ide o 4 parkovacie miesta);

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

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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 mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- 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.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**UPOZORNENIE:**

- *komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - obsluha záhrad.*

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.

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

Hlavné mesto SR 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.

Stavebnú časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia  
potvrdené výkresy: č. A-01 Situácia/M 1:250, 2xA4; č. A-03 Pôdorys 1.NP/M 1:50, 6xA4;  
č. A-07 Rez A-A/2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. A-01 Situácia/M 1:250,  
2xA4; č. A-03 Pôdorys 1.NP/M 1:50, 6xA4; č. A-07 Rez A-A/2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív