



Čechvala Architects s. r. o.
Palisády 50
811 067 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS OUIK 60839/20-440525

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
9.3.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HOMOLA TEAM s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Výrobný prevádzkový objekt FOR SPACE
žiadosť zo dňa:	2.10.2020, doplnená dňa 4.2.2021 a 22.2.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Čechvala
dátum spracovania dokumentácií:	09/2020, upravená 01/2021

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie výrobného-prevádzkového nepodpivničeného objektu s 2-mi hlavnými podlažiami a medzipodlažím, vrátane areálu so sadovými úpravami a spevnenými plochami pre zabezpečenie parkovania pre zamestnancov a klientov, distribúciu a zásobovanie. V súčasnosti sa dotknuté pozemky využívajú ako vonkajší otvorený skladový priestor s parkovacími plochami.

Areál je dopravné orientovaný na Kopčiansku ul., súčasťou stavby bude aj stavebný objekt SO 03 Spevnené plochy, podľa výkresovej časti PD to bude areálová (účelová) jednosmerná komunikácia, v dvoch bodoch pripojená na príľahlú miestnu komunikáciu Kopčianska ul. Na areálovú komunikáciu sú viazané parkovacie miesta v celkovej počte 26.

Vzhľadom na to, že aktuálne predložená dokumentácia bola vyhodnotená z hľadiska funkčno-prevádzkových vzťahov v dotknutom území pre zaujatie záväzného stanoviska k umiestneniu stavby **ako neúplná**, a to vo vzťahu k vonkajším (mimoareálovým) väzbám na príľahlú miestnu komunikáciu Kopčianska ul. (viď. situačný výkres č. 05 – *Situácia dopravná, autori „Čechvala architects s. r. o.“*, **bola PD** po mailovej komunikácii pre potreby ODI dňa 22. 02. 2021 ešte doplnená o samostatne spracovanú dopravnú časť – sprievodnú správu (s rozšíreným textom voči DUR v úvodnej časti – popis polohy), situáciu dopravného riešenia (M 1:500) s rozšíreným zákresom riešenia Kopčianskej ul. – so šírkovými kótami a zákresom súvisiacej stavby v území (aktuálne v realizácii) „Kopčianska JUH – rekonštrukcia komunikácie Kopčianska ul.“, vzorové priečne rezy - spracovateľ: *DS-projekt s.r.o., Ing. Soňa Ridillová, aut. inžinier, dátum: sept. 2020.*

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Tomáš Čechvala, 09/2020, upravená 01/2021).

Celková výmera pozemku:	2 851,00 m ²
Zastavaná plocha:	1 407,37 m ²
Podlažná plocha:	3 132,16 m ²
Spevnené plochy:	1 157,91 m ²
Plochy zelene:	285,72 m ²

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, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času

Parcely sú 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 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.
E	1,1	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

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	1,099
IZP	0,494
KZ	0,100

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný 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:	Výrobnoprevádzkový objekt FOR SPACE
na parc č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska ulica

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**:

- na základe predloženej doplnenej DUR (01/2021) spolu s doplnenou samostatnou časťou dopravného riešenia (spracovateľ: DS-projekt s. r. o., Ing. Soňa Ridillová, aut. inžinier, dátum: september 2020) s umiestnením stavby – areálu FOR.SPACE z hľadiska dopravného riešenia súhlasíme
- výpočet a návrh zabezpečenia statickej dopravy (26 PM) viazaný na deklarované kapacity a činnosť areálu (60 zamestnancov, 50 návštevníkov) akceptujeme; v prípade akejkoľvek zmeny funkcie areálu resp. jeho kapacít však bude nevyhnutné nové zodpovedajúce nároky na statickú dopravu riešiť zásadne na vlastných pozemkoch v rámci areálu
- situácia dopravného riešenia (spracovateľ: DS-projekt s. r. o., Ing. Soňa Ridillová, aut. inžinier, dátum: sept. 2020) je neoddeliteľnou prílohou DUR na stavbu „Výrobnoprevádzkový objekt FOR.SPACE“
- 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
- 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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími 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
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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
2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIK – archív