



IDM-ba s. r. o.
Ing. Dagmar Mizeráková
Šúrska 18
831 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
Mi/2021 /
09.09.2021

Naše číslo
MAGS OUIK 61809/21-508412

Vybavuje
Ing. Martančík

Bratislava
09.12.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bratislavská vodárenská spoločnosť a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
investičný zámer:	Administratívno-skladový objekt „H2O“
žiadosť zo dňa:	13.09.2021, doplnená dňa 08.12.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Mgr. Art. Daniel Šubín
dátum spracovania dokumentácie:	08/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši vnútroareálový dvojpodlažný objekt, ktorého strecha sa v okrajových častiach v pozdĺžnom smere plynulo zvažuje až na úroveň terénu. Hlavnou funkciou navrhovaného objektu je vytvorenie priestoru pre plniacu linku vody do barelov a k tomu pridružené skladovacie priestory. Sekundárnou funkciou objektu je vytvorenie administratívnych plôch. Objekt je tvorený z dvoch podlaží, na 1.NP sa nachádzajú vstupné a reprezentatívne priestory, zázemie pre návštevníkov a zamestnancov, technické zázemie budovy a skladové priestory vrátane zariadenia plniacej linky prechádzajúcej cez dve podlažia. Druhé nadzemné podlažie sa nachádza len v časti budovy a funkčne je tam navrhnutá administratívna časť. Hmota 2.NP je ustúpená a strešná konštrukcia klesajúca až k terénu je riešená ako vegetačná strecha s extenzívnou výsadbou suchomilných trvaliek.

Dopravne je navrhovaný objekt napojený na vnútroareálovú komunikáciu, pričom príjazdová komunikácia k riešeným pozemkom je prístupná z Kutlíkovej ulice existujúcim vjazdom. Statická doprava je riešená na pozemku investora v počte 23 stojísk pre osobné vozidlá a 6 stojísk pre malé nákladné automobily.

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

- výmera záujmového územia: **35 024,27 m²**

- výmera pozemku pre H2O	4 326,76 m ²
- zastavaná plocha:	
o pôvodný stav:	5 468,66 m ²
o navrhovaný objekt „H2O“:	1 100,00 m ²
o navrhovaný stav	6 411,56 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 932,49 m ²
- zeleň:	19 004,20 m ²
- spevnené plochy:	9 593,50 m ²
- počet podlaží PP/NP:	2
- počet parkovacích miest:	23 PM pre osobné automobily 6 PM pre malé nákladné automobily

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 sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 851/1, 3, 4, 8-12, 14, 18, 60, 61 k. ú. Petržalka** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

Funkčné využitie územia: vodné hospodárstvo, číslo funkcie 601, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: územia určené pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: vodné zdroje, vodojemy, čerpacie stanice, čističky odpadových vôd, dažďové nádrže, vodné diela, úpravne vôd, chlôrovne, prepojovacie objekty

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: objekty v súlade so zákonom o vodách, zeleň líniovú a plošnú, zeleň ochrannú a izolačnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov, byty v objektoch funkcie – služobné byty

Neprípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitosť, 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 zohľadniť:

- **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:

plniaca linka vody do barelov je hlavná funkcia navrhovanej stavby, ktorej pozemok je súčasťou funkčného využitia plôch vodné hospodárstvo a prevládajúcim spôsobom využitia funkčnej plochy je funkcia naviazaná na objekty vodojemov. Navrhované administratívne plochy sú prípustné v obmedzenom rozsahu.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie
- výmera záujmového územia:	4 326,76 m²	
- zastavaná plocha:	1 100,00 m²	IZP = 0,254
- podlažná plocha (NP):	1 932,49 m²	IPP = 0,447
- započítateľná zeleň:	2 545,53 m²	KZ = 0,342

Kód funkcie 601	Existujúci stav funkčnej plochy	Stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	Zámer investora
IZP	0,254	0,273	0,254
IPP	0,382	0,416	0,447

Realizáciou navrhovaného zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých jestvujúcou zástavbou v rámci dotknutého stabilizovaného funkčného bloku (601).

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:	Administratívno-skladový objekt „H2O“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	851/1, 3, 4, 8-12, 14, 18, 60, 61
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Kutlíkova ulica, areál Bratislavskej vodárenskej spoločnosti a. s.

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:

- 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 žiada:

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská,
- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 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 protiahlymi stojiskami.
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu
 - 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,

UPOZORNENIE:

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.

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: Potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rezy, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Petržalka

Magistrát – ODI, OUIC – archív