

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vážený pán

Ing. Ján Richnavský-GEOSTAP

Staré Záhrady 30

821 05 Bratislava

Váš list
zo dňa 17.02.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47753/2023-
328077**Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**V Bratislave
05.05.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

Prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy bola dňa 17.02.2023 podaná žiadosť o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: „**Colný sklad**“, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. **23085/10,18, 17093/9,12-20,22**, k. ú. **Nové Mesto, Bratislava**.

investor:	MY&MI s.r.o., Stará Vajnorská č. 3/A, 831 04 Bratislava, v zastúpení Ing. Richnavský - GEOSTAP
investičný zámer:	„Colný sklad“, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 23085/10,18, 17093/9,12-20,22, k. ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	STADING s.r.o., Nové Záhrady I/11, 821 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Dušan Zich, autorizovaný stavebný inžinier 2025*Z*3-1
dátum spracovania dokumentácie:	02/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: prístavbu Colného skladu, ktorá je prevádzkovo aj konštrukčne napojená na existujúcu administratívno-skladovacia budovu spoločnosti MY&MI s.r.o.. Navrhovaná stavba bude realizovaná za účelom rozšírenia skladových kapacít tabakových výrobkov a ich distribuovania predajcom, hlavne však za účelom plnenia colných predpisov pri dovoze tohto tovaru zo zahraničia. Situačné osadenie objektov vychádza z tvaru pozemku a z technologickej nadväznosti hlavného objektu na jestvujúci sklad, s ktorým funkčne súvisí.

SO-01 - Colný sklad je obdĺžnikového pôdorysu so skosenou hranou kopírujúc tvar pozemku s dĺžkou 75,45m a šírkou od 11,96 do 21 m. Objekt je prestrešený pultovou strechou s výškou v hrebeni +9,45 m (144,3 m.n.m.). Odstupová vzdialenosť budovy od hranice pozemku je na južnej strane 6,00 m, na juhovýchodnej strane je 1,50 m. Prevažnú časť halového objektu tvoria skladovacie plochy so svetlou výškou min. 8 m. Formou ľahkej 2-podlažnej vstavby so sendvičovým plášťom na oceľovom skelete sú doplnené miestnosti pre úpravu a balenie, kancelárie a zázemie pre pracovníkov.

SO-02 – Prepojovacia chodba s technologickým zázemím je navrhnutá ako prízemný objekt s plochou strechou s rozmermi 15,32x10,66 m, výška atiky je +4,25m (139,1 m.n.m.).

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

Inžinierske siete – vodovod je napojený na existujúci rozvod v areáli novou prípojkou. Elektrická prípojka bude zabezpečená z elektrifikačnej siete NN novou prípojkou. Dažďové vody budú odvádzané do vsakov a požiarnej nádrže na vlastnom pozemku. Splašková kanalizácia je zvedená do žumpy na vlastnom pozemku.

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

	navrhovaný	pôvodný stav
SO01 Colný sklad		
- zastavaná plocha:	1 571,00 m ²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží	1 676,00 m ²	
- počet podlaží PP/NP:	0/2	
SO02 Prepojovacia chodba s technologickým zázemím		
- zastavaná plocha:	93,00 m ²	
- počet podlaží PP/NP:	0/1	
- výmera záujmového územia (areálu)	10 237,00 m ²	
- zastavaná plocha:	2 976,00 m ²	(1 312,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 305,00 m ²	(1 536,00 m ²)
- zeleň	4 797,00 m ²	(6 461,00 m ²)
- počet parkovacích miest:	5	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup do areálu bude po existujúcich mestských komunikáciách a spevnených plochách jestvujúcim vstupom do areálu MY&MI s.r.o z ulice Stará Vajnorská 3/A. Statická doprava je zabezpečená 5 parkovacími miestami na vlastnom pozemku.

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 sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 23085/10,18, 17093/9,12-20,22, k.ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie 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 požiaru a civilnú obranu.

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 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.

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).

- **z hľadiska funkčného využitia:** zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502** patrí colný sklad ako obslužné medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu návrh **je v súlade** s ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

intenzita využitia rozmedzie intenzity využitia
plošné bilancie záujmové územie vo FP-areálová zástavba
- návrh

- výmera záujm. územia:	10 237,00 m²		
- zastavaná plocha:	2 976,00 m²	IZP = 0,29	IZP: 0,13 - 0,73
- podlažná plocha (NP):	3 305,00 m²	IPP = 0,32	IPP: 0,13 - 1,76
- započítateľná zeleň:	4 797,00 m²	KZ = 0,47	KZ: 0,00 - 0,64

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých areálov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako areály vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou v súlade s funkčným využitím predmetného územia.
- Navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, stabilizované územie.

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:	„Colný sklad“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	23085/10,18, 17093/9,12-20,22
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Stará Vajnorská č.3/A

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 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: : do projektu na stavebné povolenie je potrebné doplniť:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- prepracovať šírkové usporiadanie pripojenia na nadradenú cestnú sieť (vjazd), pričom je potrebné jeho zúženie a zmenšenie polomerov oblúkov na nároží na minimálnu povolenú hodnotu

z hľadiska riešenia technického vybavenia: do projektu na stavebné povolenie je potrebné doplniť:

- hydrogeologický posudok;

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene uvádzame:

- v zmysle požiadavky UPN 2007 kapitola 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta, časť Územia areálov (občianska vybavenosť, výroba) „uplatniť dostatočné plochy vnútro areálovej zelene ako humanizujúci prvok výrobných plôch a vo vzťahu hmotovo-priestorového pôsobenia zelene k urbanizovaným plochám“ – v súlade s požiadavkami prevádzky minimalizovať spevnené plochy a doplniť prvky zelenej infraštruktúry (aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň a pod.) pre dotvorenie priestorov pri komunikáciách resp. pri objektoch. Výsadbou sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov, ktorá robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- osadenie vnútorných komunikácií odporúčame riešiť na jednej nivelete, z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu a jednotlivé trasy vyznačiť v materiálovom/ farebnom riešení povrchu;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu - odporúčame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;

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;
- 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 protiahlými stojiskami;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, 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) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

V sprievodnej správe, kapitola 3.5, je potrebné opraviť objem žumpy, kde je udaná hodnota 50 m³ (v skutočnosti bude mať objem 14 m³);

Upozorňujeme, že popri predmetnom území stavby vedie VTL plynovod PN 4,0 MPa, DN 500 mm. Pri tomto tlaku a menovitej svetlosti je podľa platnej legislatívy stanovené bezpečnostné pásmo 50 m, ktoré je potrebné brať do úvahy. Bezpečnostným pásmom sa rozumie vodorovná vzdialenosť tohto priestoru na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia. V tomto zmysle je potrebné aj vyjadrenie jeho správcu SPP, a.s.

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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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