

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**247 Consulting s.r.o.**Závodská 16/A  
831 06 BratislavaVáš list  
zo dňa 26.10.2022Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 43190/2023 -  
471928**Vybavuje / Linka  
**Ing. Nina Chanečková  
+421 904 587 914**V Bratislave  
**04.09.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>247 Consulting s.r.o., Závodská 16/A, 831 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Prístavba objektu skladovej haly stavebných, hutníckych a železných výrobkov, k.ú. Petržalka, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>26.10.2022, doplnená 13.03.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dodatočné stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Ladislava Benček autorizovaný stavebný inžinier 2131*12</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2022 a 01/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši:** prestavbu objektu so súp. č. 3412 osadeného na ulici Kopčianska, parc. č. 5784/22 a 5784/68 v k. ú. Petržalka, Bratislava. Pôvodná stavba bola okrem základov a východnej obvodovej steny asanovaná. Novovzniknutá hala bola osadená na existujúcich spevnených plochách a bude slúžiť na skladovanie stavebných, hutných a železných výrobkov. Objekt je prízemný, bez podpivničenia, obdĺžnikového pôdorysu o rozmeroch 47,50 x 21,00 m a sedlovou strechou s výškou hrebeňa na kóte +7,730 m.

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

	<b>Nový stav</b>	<b>Pôvodný stav</b>
- výmera záujmového územia:	<b>8 702,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>3257,50 m<sup>2</sup></b>	<b>2 332,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3257,50 m<sup>2</sup></b>	<b>2 332,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>905,00 m<sup>2</sup></b>	<b>905,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>4 539,50 m<sup>2</sup></b>	<b>5 465,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>39</b>	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravne je areál prístupný prostredníctvom existujúcej vnútroareálovej komunikácie, ktorá je pripojená na príľahnú nadradenú komunikačnú sieť – Kopčiansku ulicu. Súčasťou predloženej PD je aj výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN. Celkové nároky na statickú dopravu aj so započítaním novej prístavby sú 39 stojísk. Výstavbou objektu však nevznikne deficit parkovacích miest v areáli. Prístavba si vyžiada navýšenie o jedného zamestnanca oproti

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

pôvodnému stavu a z pohľadu posúdenia intenzity dopravy, ktorá vychádza z celodennej frekvencie vozidiel, generuje navrhovaný halový objekt z pohľadu dopravnej obsluhy 1 vozidlo/deň.

**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 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 parc.č. 5784/22 a 5784/68, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie**

**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

**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: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 patria zariadenia skladových hál medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Novonavrhnutá hala bude slúžiť na skladovanie stavebných, hutných a železných výrobkov;
  - 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):

<b>Pôvodný stav</b>	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
výmera záujmového územia:	<b>8 702,00</b> m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha:	<b>2 332,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,27</b>
podlažná plocha (NP):	<b>2332,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP= 0,27</b>
započítateľná zeleň:	<b>905,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ= 0,10</b>

<b>Nový stav</b>	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
výmera záujmového územia:	<b>8 702,00</b> m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha:	<b>3 257,50</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,37</b>
podlažná plocha (NP):	<b>3 257,50</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP= 0,37</b>
započítateľná zeleň:	<b>905,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ= 0,10</b>

<b>kód funkcie</b>	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora nový stav
<b>301</b>			
<b>IZP</b>	0,32	0,35	0,37
<b>IPP</b>	0,38	0,41	0,37
<b>KZ</b>	0,13	0,13	0,10

- Predložená zmena dokončenej stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry**. Koeficient zastavaných a podlažných plôch vo funkčnej ploche 301 narástol o 2,51% pričom koeficient zelene zostal nezmenený. Koeficienty riešeného územia mierne prekračujú priemerne koeficienty funkčnej plochy, avšak navrhovaná budova so zastavanosťou 997,50 m<sup>2</sup> sa radí v riešenom areáli medzi veľkostne priemerné.

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>Prístavba objektu skladovej haly stavebných, hutníckych a železných výrobkov</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>5784/22 a 5784/68</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Kopčianska 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 riešenia technického vybavenia:**

- doplniť návrh dažďovej kanalizácie so vsakovacím zariadením;
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky;
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku;

**UPOZORNENIE:**

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: Situácia širších vzťahov, č. v. C-01

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Situácia širších vzťahov, č. v. C-01  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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