

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Zeit studios s.r.o.Račianska 13800/24F
831 02 BratislavaVáš list
zo dňa **08.11.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 43293/2023-
487896**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 904 590 019**V Bratislave
22.09.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	CONTERA Management SK s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava, v zastúpení Zeit studios s.r.o.
investičný zámer:	CITY SITE, k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	08.11.2022; doplnená: 19.07.2023; 20.07.2023; 19.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Zeit studios s.r.o., Račianska 13800/24F, 831 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Jopek autorizovaný architekt 2647AA
dátum spracovania dokumentácie:	11.2022; revízia 01: 07.2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu skladového areálu na mieste jestvujúceho areálu skladov. Pôvodné skladovacie objekty sú určené na asanáciu, zachovávajú sa len dve jestvujúce administratívne budovy. Navrhované sú 4 nové skladové haly – stavebné objekty SO-01.A1, SO-01.A2, SO-01.A3 a SO-01.A4.

Stavebný objekt SO-01.A1 je najmenšia skladová hala, obsahuje 3 prevádzky skladového areálu, SO-01.A2 obsahuje 5 takýchto prevádzok, stavebný objekt SO-01.A3 je zložený zo 6 prevádzok uvedeného typu. Najväčší stavebný objekt v areáli, ktorý je označený ako SO-01.A4 a obsahuje 8 skladových prevádzok. Každá prevádzka má vo vstupnej časti dvojpodlažný vstavok. Na prízemí je riešený vjazd/vstup do skladovej časti, vstupné priestory, retailové priestory (predaj a výdaj tovaru), komunikačné priestory a priestory zázemia. Na 2.NP sa nachádzajú priestory administratívy. Priestory vstavku tvoria doplnkové funkcie k primárnej skladovej funkcii.

Pôvodné administratívne budovy nie sú predmetom riešenia. Súčasťou riešenia sú plochy areálových komunikácií, manipulačné a odstavné plochy, chodníky parkoviská a plochy zelene.

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

- celková výmera záujmového územia: **33 366,00 m²**

funkčná plocha - číslo funkcie 1130

- výmera územia funkčnej plochy „1130“: **3 613,76 m²**

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

- zastavaná plocha:	374,00 m²	(existujúca)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	942,00 m²	(existujúca)
o podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	942,00 m²	(existujúca)
- zeleň (v 1130):		
o na teréne:	1 882,76 m²	
o započítateľná zeleň:	1 882,76 m²	
- výmera územia funkčnej plochy „302“:	29 752,24 m²	
- zastavaná plocha navrhovaná (v 302):	10 388,83 m²	(navrhovaná)
- zastavaná plocha celková (v 302):	11 650,00 m²	(celková)
- podlažná plocha nadzemných podlaží (v 302):	12 310,41 m²	(navrhovaná)
o podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	12 310,41 m²	(navrhovaná)
- podlažná plocha nadzemných podlaží (v 302):	17 325,41 m²	(celková)
- zeleň (v 302):		
o na teréne:	4 770,54 m²	(navrhovaná)
o započítateľná zeleň:	4 770,54 m²	
- počet bytov:	0	
- počet podlaží PP/NP:	0/2	
- počet parkovacích miest:	252	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Pre účely parkovania sa navrhuje 252 stojísk. Zachované bude dopravné pripojenie areálu zo Slovnaftskej ulice, navrhuje sa rekonštrukcia vjazdu.

Súčasťou stavby bude úprava vodorovného dopravného značenia na Slovnaftskej ul., rekonštrukcia jestvujúcej autobusovej zastávky MHD „Závodná“ v smere do Vrakuňe (umiestnenie do zastávkovej niky), výstavba cyklochodníka a rekonštrukcia jestv. chodníka pri Slovnaftskej ul. a súvisiace nové priechody doplnené ostrovčekmi. Celkový rozsah úprav dopravného priestoru Slovnaftskej ul. je zrejмый z doplnenia podania zo dňa 20.07.2023 (ako súčasť doplnenej dokumentácie s dátumom spracovania: 07.2023), konkrétne zo situácie výkres č. 2.2 (objekt: S.06.A1, S.06.A2, S.06.A3, S.06.A4,; spracovateľ: Ing. Nemeč; dátum spracovania: 10.2022).

Súčasťou dokumentácie je aj dopravno-kapacitné posúdenie „Vlčie hrdlo Business park Contera“ (spracovateľ: IR DATA; dátum spracovania: august 2022; ďalej len „DKP“). Predložené DKP je spracované v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Podrobnejšie boli vyhodnotené križovatky: Ul. Svornosti – Slovnaftská – Kazanská a Slovnaftská – pripojenie zámeru. Pre posudzovaný zámer z DKP nevyplývajú žiadne ďalšie opatrenia na posudzovanej komunikačnej sieti okrem tých, ktoré sú jeho predmetom.

Akceptované závery DKP potvrdzujúce informácie o nákladnej doprave: nákladná doprava je tvorená zásobovaním objektov, ktoré prebieha v skorých ranných hodinách, resp. v neskorých večerných hodinách. Počas špičkovej hodiny pre zásobovanie je predpoklad 12 - 15 nákladných vozidiel za hodinu. Počas celkových špičkových hodín sa výskyt nákladných vozidiel nepredpokladá. S posudzovaným DKP súhlasíme.

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 parc. č. 4984/10, 4984/5, 4984/129, 4984/9, 4984/16, 4984/1, 4984/2, 4984/13, 4984/39, 4984/15, 4984/14, 4984/20, 4984/126, 4984/21, 4984/22, 4984/40, 4984/42, 4984/25, 4984/23, 4984/41, 4984/51, 4984/24, 4984/25, 4984/26, 4984/26, 4984/31, 4984/127, 4984/29, 4984/28, 4984/250, 4984/27, 4984/30, 4984/52, 4984/7, 4984/18, 4984/53, 4984/17, 4984/52, 5016/3, 4984/6, 4894/11, 4894/12, 4894/13, 4894/129, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302, stabilizované územie**
(južná väčšia časť riešeného územia, na ktorej sú navrhnuté nové budovy);
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**
(severná menšia časť riešeného územia - plochy zelene, vstup, vjazd a pôvodné stavby);

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.

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej

vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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).

Časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme rafinérie Slovnaft, bezpečnostné pásmo 2.stupňa a v ochrannom pásme VTL plynovodu.

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 a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, zároveň aj logistické parky medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Vo funkčnom využití územia *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, patrí zeleň líniová a plošná medzi* prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhované doplnkové spevnené plochy (komunikácie, parkoviská, chodníky a rozptylové spevnené plochy pri jestvujúcich administratívnych budovách) predstavujú zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti, ktoré patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- **Navrhovaný investičný zámer 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):

dotknutá funkčná plocha - číslo funkcie 302:

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	29 752,24 m ²	
- zastavaná plocha:	11 650,00 m ²	IZP = 0,392
- podlažná plocha (NP):	17 325,41 m ²	IPP = 0,582
- započítateľná zeleň:	4 770,54 m ²	KZ = 0,160

kód funkcie 302	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	záujmové územie existujúci stav
IZP	0,188	0,313	0,235
IPP	0,378	0,467	0,472

- Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú zástavbu jestvujúcej, resp. zachovanej urbanistickej štruktúry, prináša zvýšenie kvality prostredia dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy - číslo funkcie 302.
- V okolí Slovnaftskej ulice sa navrhuje výrazné zvýšenie podielu plôch zelene v časti, ktorá je súčasťou funkčnej plochy - číslo funkcie 1130, navrhované riešenie prináša zvýšenie kvality prostredia.
- Z pohľadu širšieho urbánneho kontextu pri zohľadnení zástavby severnej časti areálu rafinérie Slovnaft:
 - index podlažných plôch (IPP) a index zastavaných plôch (IZP) na časti riešeného územia (vo funkčnej ploche - číslo funkcie 302) v navrhovanom stave dosahuje sice vyššie hodnoty ako v jestvujúcom stave, avšak celá zástavba riešeného areálu svojím hmotovo-priestorovým riešením sa výrazne nelíši od zástavby skladov a iných prevádzkových budov v severnej časti areálu rafinérie Slovnaft (územie pri hlavnom vstupe);
 - stavby vytvárajú urbanizovanú bariéru medzi frekventovanou Slovnaftskou ulicou (jedna z hlavných spojnic Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice a Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa s centrom mesta) a technologickou zástavbou rafinérie Slovnaft.

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:	CITY SITE
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4984/10, 4984/5, 4984/129, 4984/9, 4984/16, 4984/1, 4984/2, 4984/13, 4984/39, 4984/15, 4984/14, 4984/20, 4984/126, 4984/21, 4984/22, 4984/40, 4984/42, 4984/25, 4984/23, 4984/41, 4984/51, 4984/24, 4984/25, 4984/26, 4984/26, 4984/31, 4984/127, 4984/29, 4984/28, 4984/250, 4984/27, 4984/30, 4984/52, 4984/7, 4984/18, 4984/53, 4984/17, 4984/52, 5016/3, 4984/6, 4894/11, 4894/12, 4894/13, 4894/129
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Slovnaftská ulica

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 urbanisticko-architektonického riešenia a z hľadiska tvorby verejného priestoru:

- stavebné objekty SO-01.A1, SO-01.A2, SO-01.A3 a SO-01.A4 majú v názve slovné spojenie „Polyfunkčný objekt“, ktorého význam nezodpovedá ich skutočnému navrhovanému využitiu. Preto požadujeme zmeniť názvy týchto stavebných objektov;
- žiadame, aby novostavba areálu v stabilizovanom území vhodne doplnila charakteristický obraz a proporcie územia, aby nenarušila, ale zlepšila estetickú a prevádzkovú kvalitu územia a zároveň kontextom riešenia verejného priestoru, jeho členením a organizáciou pešieho pohybu reagovala na danosti územia a zlepšenie jeho kvality v súvislosti s funkčným využitím objektu;
- v kontaktnom priestore navrhovanej manipulačnej plochy na východnej strane riešeného územia a prírodného prvku Malý Dunaj, žiadame doplniť plochy strednej a vysokej zelene, ako ochrana prírodného prostredia pred negatívnym vplyvom nákladnej dopravy;
- doplniť prvky zelenej infraštruktúry, ako sú aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň a pod., pre **dotvorenie priestorov pri komunikáciách** (Slovnaftská ul.), resp. pri riešených objektoch. Výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou vegetáciou drevín s podrastom kríkov, robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov - zelená infraštruktúra plní nielen ochrannú, ale aj estetickú funkciu;
- v zmysle Územného generelu dopravy je žiadúce navrhovať chodníky v šírke min. 2,5m;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou alebo kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia si uplatňujeme nasledovné podmienky:

- autobusovú zastávku v smere do mestskej časti Bratislava - Vrakuňa žiadame riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, a v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy;
- žiadame, aby do novej polohy predmetnej autobusovej zastávky bol zabezpečený presun existujúceho prístreška umiestneného na súčasnej zastávke. Presun prístreška je potrebné koordinovať s jeho vlastníkom – Dopravným podnikom Bratislava, akciová spoločnosť;
- pred priechodom cez Slovnaftskú ul. lokalizovaným pri vjazde do areálu stavby, na strane navrhovaného cyklochodníka, žiadame (v max. novej miere) vytvoriť miesto na vyčkávanie pre cyklistov;
- za účelom zvýšenia bezpečnosti chodcov a cyklistov žiadame v mieste vjazdu riešiť ich prevedenie cez priečny prah (príp. je potrebné preukázať, že sa v rámci rekonštrukcie s vytvorením prahu uvažuje). Pripúšťame technické riešenie prahu, ktoré zohľadní vozový park plánovanej stavby – kamiónovú dopravu. Plnenie podmienky, vrátane predchádzajúcej, žiadame v stupni dokumentácie pre stavebné povolenie;
- krátkodobé stojiská pre návštevy žiadame ponechať verejne prístupné;
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe CITY SITE** sú dopravné stavebné objekty riešiacie rekonštrukciu chodníka vrátane výstavby cyklochodníka, rekonštrukciu vjazdu a umiestnenie autobusovej zastávky MHD smer Vrakuňa do niky, konkrétne:
 - SO 06.A4 – Rekonštrukcia chodníka
 - SO 06.A3 – Rekonštrukcia vjazdu
 - SO 06.A2 – Zastávka MHD

Tieto budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom;

- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe CITY SITE je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným dopravným stavebným objektom podmieňujúcej investície **s hlavným mestom**;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe CITY SITE je podmienené realizáciou dopravných stavebných objektov podmieňujúcej investície v plnom rozsahu;
- navrhovaný cyklochodník požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:

- severným okrajom predmetného územia prechádza VTL plynovod PN 2,5 MPa a DN 200 mm. V dokumentácii pre územné rozhodnutie, v koordinačnej situácii, nie je zakreslený. Jeho existencia je však známa, lebo v „Súhrnnej technickej správe“ na strane 9 sa pojednáva o jeho ochrannom pásme. Dôležité pri VTL plynovodoch je tzv. bezpečnostné pásmo. V tomto prípade je podľa platnej legislatívy stanovené toto pásmo na 20 m. Bezpečnostným pásmom sa rozumie vodorovná vzdialenosť tohto priestoru na každú stranu od osi plynovodu, alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia. VTL plynovod a jeho bezpečnostné pásmo predstavuje v území limitujúci prvok a využiteľnosť v tomto pásme udáva zákon o Energetike č. 251/2012 Z.z. V tomto zmysle je potrebné aj vyjadrenie jeho správcu SPP, a.s.;

Vodné toky a protipovodňová ochrana - pripomienka, ktorú požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- pri návrhu umiestnenia vsakovacích objektov je potrebné dodržať minimálnu vzdialenosť 1,5 m od hranice susedných pozemkov;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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 protiláhlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni projektovej dokumentácie rešpektovať ÚPN, 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 zadržiavacej 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:

Vnútro areálové pozemné komunikácie (vetvy A, B,C a D) nie je účelné zaradiť do siete miestnych ciest.

Hlavné mesto SR Bratislava sleduje zámer vedenia novej električkovej trate do Podunajských Biskupíc a Vrakuňe v koridore Slovnaftskej ulice. Projekt „Nová električková trať Podunajské Biskupice/Vrakuňa“ je aktuálne v štádiu zadania pre spracovanie Dopravno-urbanistickej štúdie, ktorá bude (po jej vypracovaní a prerokovaní) podkladom pre implementovanie električkovej trate do ÚPN (procesom ďalších zmien a doplnkov). Električková trať nie je v priamej kolízii s areálom plánovanej stavby; v súvislosti s ňou však nie je možné vylúčiť stavebnú činnosť na Slovnaftskej ulici v budúcnosti.

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.

Dokumentáciu (1 ks + doplnenie) sme si ponechali.

Príloha: ostatná dokumentácia
potvrdené výkresy: Situácia zastavovací plán; Pôdorys 1.NP; Rez B-B;
Pohľad SO-01.A1

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia zastavovací plán; Pôdorys 1.NP; Rez B-B;
Pohľad SO-01.A1
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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