



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

HPSmont s.r.o.
Pestovateľská 1
821 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **17.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 55930/2023-
507974**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
05.10.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HPSmont s.r.o., Pestovateľská 1, 821 04 Bratislava
investičný zámer:	Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti, k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.07.2023 doručená dňa 24.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PB PROJECT s.r.o., Blumentálska 26 , 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2023

K investičnému zámeru „Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti“ bolo dňa 27.02.2023 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 45606/2023-94538. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 12/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Bôrik, autorizovaný architekt 1118AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo z hľadiska jeho navrhovaného funkčného využitia v predmetnom území za prípustný. Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a dosahovaných regulatívov intenzity využitia záujmového územia bolo potrebné investičný zámer upraviť a preriešiť tak, aby boli splnené a rešpektované všetky pripomienky a požiadavky obsiahnuté v stanovisku.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh nerešpektuje všetky pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 27.02.2023. V zámere došlo k miernemu navýšeniu koeficientu zelene.

Predložená projektová dokumentácia rieši: objekt výrobného strediska technickej a dopravnej vybavenosti na parcele č.xxxxxxxx na Betliarskej ulici v mestskej časti Bratislava – Petržalka. Stavba je navrhnutá ako dvojpodlažná nepodpivničená, ktorá bude slúžiť ako výroba s administratívou, kde sa budú vyrábať autobusové zastávky pre hromadnú dopravu, prístrešky, zimné záhrady, rôzne posuvné systémy a hliníkové okná. Na 1.NP je navrhnutá výrobná hala, ktorá pozostáva z 2 samostatných výrobných častí, ktoré budú vzájomne prepojené posuvnou bránou. Na 2.NP je navrhnutý showroom pre zákazníkov, administratívna časť, zázemie pre zamestnancov výrobnéj aj administratívnej časti budovy a technická miestnosť so samostatným priestorom pre upratovačku. 2.NP je pre návštevníkov showroomu

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

a zamestnancov administratívy prístupné samostatným exteriérovým schodiskom situovaným na severnej fasáde objektu a pre zamestnancov výroby je navrhnuté samostatné interiérové schodisko, ktoré prepája výrobu na 1.NP a ich zázemie situované na 2.NP. Výška hrebeňa strechy je 9,73 m (144,23 m n.m. Bpv).

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

- výmera záujmového územia:	1 700,00 m²
o vo funkčnej ploche 701	1 386,00 m²
o vo funkčnej ploche 1130	314,00 m²
- zastavaná plocha f.p. 701:	372,19 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží f.p. 701:	720,00 m²
- zeleň na teréne f.p. 701*:	133,44 m²
- zeleň na teréne f.p. 1130*:	173,21 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	12 kategória O2 2 kategória N1

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Na pozemku stavby je navrhnutá spevnená plocha (SO-05) s parkovaním pre zamestnancov a zákazníkov výrobného strediska. Pozdĺž západnej hranice je navrhnutá spevnená plocha na zásobovanie/nakladanie a vykladanie tovaru výrobného haly. Spolu je navrhnutých na pozemku investora 14 parkovacích stojísk, z toho 2 parkovacie stojiská sú navrhnuté pre vozidlá skupiny N1. Súčasťou zámeru aj samotný výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN, ktorý je korektný. Dopravne je navrhovaný zámer prístupný priamo z Betliarskej ulice novým vjazdom. Pozdĺž severnej hranice – Betliarskej ulice je na pozemku investora navrhnutý chodník pre peších šírky 2,0 m, ktorý bude nadväzovať na navrhovaný chodník na susednej p.č. 3016/ 30, kde v súčasnosti prebieha územné rozhodnutie na stavbu Strediska služieb prostriedkov dopravy II.. Navrhovaná vstupná bránička ako aj posuvná brána zabezpečujúca vjazd a výjazd na riešený pozemok je zasunutá oproti komunikácii ulice Betliarska o 5 m z dôvodu zabezpečenia plynulej premávky na Betliarskej ulici.

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. xxxxxxxx, k.ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy**, číslo funkcie **701** (západná časť riešeného pozemku), t.j. Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku: A - mestskej hromadnej dopravy (MHD);
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (východný pár riešeného pozemku), t.j. 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;

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, definovaného 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia 701:

- vo funkčnom využití územia: plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, kód funkcie 701 pre územie určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku mestskej hromadnej dopravy (MHD) medzi prípustné funkcie patria aj garáže a dielne. Navrhovaný zámer je tvorený budovou pre administratívne zázemie a výrobnú dielňu posuvných systémov, hliníkových okien, zimných záhrad, prístreškov, ako aj autobusových zastávok pre MHD;

- z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 1130:

- investičný zámer v území ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 navrhuje spevnené plochy (plochy parkovania a komunikácií) a plochy zelene. ÚPN zaradil plochy zelene medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy 1130; ďalej vedenia technickej a dopravnej vybavenosti, ktoré sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 1130;

Bilancie plôch zelene, ich percentuálne zastúpenie vo funkčnej ploche 1130 a preukázanie rešpektovania v ÚPN stanoveného prevládajúceho spôsobu využitia územia funkčnej plochy:

	plošné bilancie	podiel vo fun. ploche
- celková plocha:	314,00 m²	
- plocha zelene:	173,21 m²	55,16%

- navrhovaný podiel funkcie zelene vo funkčnej ploche 1130 na podklade predloženého riešenia je prevládajúci, čo hodnotíme ako súlad s ÚPN;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia 701:

- Na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby uvádzame:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh
- výmera záujmového územia:	1 386,00 m²	
- zastavaná plocha:	372,19 m²	IZP = 0,269
- podlažná plocha (NP):	720,00 m²	IPP = 0,519
- započítateľná zeleň:	133,44 m²	KZ = 0,096

- ÚPN v tomto území taxatívne neustanovuje číselné hodnoty prvkov intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ), avšak so zreteľom na skutočnosť, že ide o rozvojové územie v ktorom ÚPN uvažuje s novou výstavbou na doteraz nezastavaných plochách; so zásadnou zmenou funkcie; so zmenou spôsobu zástavby veľkého rozsahu je navrhovaná stavba s prihliadnutím na jej funkciu v tomto území akceptovateľná z hľadiska indexov IZP a IPP. Dosahovaný koeficient zelene vo funkčnej ploche 701 považujeme za nedostatočný;

Uvažovaný investičný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Betliarska ulica

ODŮVODNENIE:

Z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- navrhovaná plocha zelene vo funkčnej ploche 701 v navrhovanom rozsahu nie je dostatočná vzhľadom na charakter využitia územia, jeho polohy v mestskej štruktúre a s ohľadom aj na klimatické a adaptačné opatrenia (*vid' viac v ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy*). Navýšenie plochy zelene vo funkčnej ploche 701 voči stanovisku k investičnému zámeru z IZP = 0,052 (5,2%) na IZP = 0,096 (9,6%) nie je dostatočné a máme za to, že v riešení investičného zámeru sú neopodstatnené spevnené plochy, ktoré zostali z architektonickej štúdie (12/2022), kde boli určené ako slepá komunikácia k parkovacím miestam vydláždeným zatravnovacími tvárniciami pozdĺž tejto komunikácie. Parkovacie miesta boli v aktuálne predloženej dokumentácii odstránené, ale slepá komunikácia zostala zakreslená aj napriek tomu, že osadenie a dispozícia objektu ju nevyžaduje.

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:

- projektová dokumentácia neobsahuje zapracovanie všetkých pôvodných požiadaviek uplatnených v rámci investičného zámeru.

Vzhľadom na to, že posudzovaný zámer v riešenom území vykazuje nesúlad s ÚPN a zároveň nerešpektuje všetky požiadavky zo stanoviska k investičnému zámeru, nie je možné súhlasiť so stavbou v predloženej rozsahu.

UPOZORNENIE:

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.

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.

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

S pozdravom

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