

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

GAMAGAZ s.r.o.Domové role 71
821 05 BratislavaVáš list
zo dňa 19.12.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45573/2024-
91025**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**V Bratislave
12.02.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	GAMAGAZ s.r.o., Domove role, Bratislava
investičný zámer:	Firemný areál Bratislava – Ružinov, rozšírenie k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	19.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	EPCM engineers, s.r.o., Nám. Sv. Františka 18, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Barbora Zliechovcová autorizovaný stavebný inžinier 4583 A1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: rozšírenie firemného areálu a vybudovanie prístavby s potrebnou infraštruktúrou k existujúcej hale pri existujúcom areáli spoločnosti GAMAGAZ s.r.o., na ulici Domove role v Ružinove. Objekt SO 01.1 Skladovacia hala – prístavba bude slúžiť na skladovanie materiálov s priamym prepojením (prepojovacou chodbou) s existujúcou halou. Rozšírenie si nevyžaduje navýšenie počtu pracovníkov.

Jedná sa o jednopodlažný objekt jednoduchého tvaru s celkovými rozmermi 50,63x22,63 m. Prestrešený je priehradovými nosníkmi s výškou v hrebeni +12,643 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Súčasťou rozšírenia je aj oplotenie areálu.

Dopravný prístup do areálu je zabezpečený existujúcim vjazdom z ul. Domove role. Nové nároky na statickú dopravu navrhovaným zámerom nevznikajú.

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

Navrhovaná časť - rozšírenie:

- výmera záujmového územia:	4 610,00 m²
- zastavaná plocha prístavby:	1 157,13 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží prístavby:	1 157,13 m²
- zeleň na teréne:	2 731,28 m²
- spevnené plochy:	470,98 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1

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

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

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502, rozvojové územie**, regulačný kód **G**

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 požiarnu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Záujmové územie je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **vnútorné mesto – reg. kód G**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, patria skladové haly medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;

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

- vzhľadom na to, že návrh pojednáva o rozšírení existujúceho areálu, bol vyhodnotený aj v rámci celého areálu (pôvodný + návrh):

firemný areál celkom (pôvodný+ rozšírenie):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie celkom	intenzita využitia stanovená v ÚPN
- záujmové územie celkom:	9 830,00 m²		
- zastavaná plocha:	2 657,13 m²	IZP = 0,27	IZP_{max} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	2 657,13 m²	IPP = 0,27	IPP_{max} = 1,8
- započítateľná zeleň:	4 891,38 m²	KZ = 0,50	KZ_{nim} = 0,20

rozšírenie - predmet riešenia:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie celkom	intenzita využitia stanovená v ÚPN
- záujmové územie:	4 610,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 157,13 m²	IZP = 0,25	IZP_{max} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	1 157,13 m²	IPP = 0,25	IPP_{max} = 1,8
- započítateľná zeleň:	2 731,28 m²	KZ = 0,59	KZ_{nim} = 0,20

- Navrhovaná výstavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov** definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód G vo vzťahu k celému areálu včítane rozšírenia ako aj vo vzťahu iba k časti rozšírenia.

Predložený 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:	Firemný areál Bratislava – Ružinov, rozšírenie
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Domové role

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 dopravného riešenia:

Konštatujeme:

Existujúci komunikačný systém v lokalite Domové role ul. má nevhodné technické vyhotovenie a nenormové šírkové parametre, chýbajú chodníky ako aj obsluha územia MHD. Evidujeme, že MČ Bratislava – Ružinov začala obstarávanie územno-plánovacieho podkladu: Urbanistickej štúdie zóny Domové role, ktorej súčasťou má byť aj návrh koncepcie komplexnej dopravnej obsluhy územia. UŠ, ktorá by týmto vyslovila priestorové nároky na nevyhnutnú dostavbu komunikačného systému v lokalite, však doposiaľ nie je spracovaná. Vo väzbe na uvedené vyjadrujeme nasledovné:

Hlavné mesto z hľadiska § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) ako aj z hľadiska verejného dopravného vybavenia s prístavbou **súhlasí s podmienkami:**

- za účelom zvýšenia bezpečnosti peších žiadame pozdĺž ul. Domové role, na strane areálu stavby (konkr. v rozsahu hranice pozemku parc. č. xxxxxx kontaktného s touto komunikáciou), zrealizovať súvislý úsek chodníka. S ohľadom na priestorové limity, ako aj vyššie uvedenú absentujúcu koncepciu riešenia dopravy v lokalite Domové role, pripúšťame jeho riešenie aj v parametroch, pri ktorých bude zachovaná šírka ul. Domové role min. 5,5 m (odpovedajúca obojsmernej ceste s jazdnými pruhmi 2x2,75m). Riešenie chodníka žiadame koordinovať s protihľým chodníkom riešeným v rámci stavby „Sklad kovových súčiastok“ (investor B. Jankela);
- požadovaný úsek chodníka žiadame zahrnúť do objektivej skladby navrhovanej prístavby; jeho zrealizovanie bude podmieňovať kolaudáciu prístavby;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- v ďalšom stupni PD odporúčame redukciu spevnených plôch a maximalizáciu plôch zelene;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

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:

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme areálu Slovnaft, a.s.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti, kde pri podlažnej ploche nebola uvedená správna výmera. Vyhodnotenie bolo počítané na základe prepočtu.

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: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:1000

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:1000
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r
hlavný architekt