



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Kopčianska 94B s.r.o.

Kopčianska 94/B

85 101 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57319/2024-
554911/Mar**

V Bratislave
16.10.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Kopčianska 94B s.r.o., Kopčianska 94/B, 85 101 Bratislava
stavba:	Polyfunkčná budova "Serviscentrum Kopčianska"
pozemky, parc. č., k. ú.:	5836/99, 5836/77, 5836/63; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska ulica
žiadosť doručená dňa:	26.08.2024
druh podanej dokumentácie:	Investičný zámer – Prístavba a nadstavba exist. objektu (v rozsahu pre vyhodnotenie súladu s ÚPN)
spracovateľ dokumentácie:	ARD PROJEKT, Liptovská 30, 821 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Jozef Selep, Phd. autorizovaný stavebný inžinier 4367*11*410
dátum spracovania dokumentácie:	12/2022

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: existujúci areál s objektami ako občiansku vybavenosť - servis osobných motorových vozidiel so súvisiacim administratívno-prevádzkovým zázemím. Existujúci objekt je navrhnutý na ponechanie so stavebnými úpravami, ktoré sú riešené ako zmena dokončenej stavby prístavbou a nadstavbou. Rozšírenie stavby je navrhnuté o novú servisnú halu, lakovňu a administratívne plochy (kancelárie) s prislúchajúcim zázemím. Súčasťou objektovej skladby stavby je prístavba č. 1 (SO-01) objekt Servis, prístavba č. 2 (SO-02) objekt Lakovňa, prístavba/nadstavba č. 3 (SO-03) objekt Administratíva a tiež SO - 04 Areálové komunikácie a spevnené plochy - úprava plôch. Objekt je zastrešený plochou strechou, maximálna navrhovaná výška atiky je +8,98 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,85 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: areál s existujúcou budovou a navrhovanými prístavbami/nadstavbou 2.NP má vyriešené existujúce spevnené plochy (zabratie časti exist.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

spevnených plôch na prístavby, s korekciou existujúcich spevnených plôch), má zabezpečené priame napojenie na cestu/chodník cez existujúci vstup/vjazd - výjazd do/z areálu s napojením na Kopčiansku ulicu. Po dostavbe sa uvažuje v areáli s počtom 46 zamestnancov. V zmysle platnej STN je pre pokrytie nárokov statickej dopravy potrebných 22 stojísk (existujúci objekt + prístavby). Celkovo je v rámci areálu navrhnutých 35 stojísk, v rámci ktorých sa počíta aj s odstavením vozidiel na plánovaný servis/vyzdvihnutie vozidiel na parkovacích plochách bez vzniku deficitu parkovacích státí.

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

	existujúce	navrhované
výmera záujmového územia:	2 434,00 m²	
zastavaná plocha:	491,50 m²	881,70 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	491,50 m²	1 311,70 m²*
zeleň:	567,70 m²	362,00 m²
počet podlaží PP/NP:	0/1	0/2
počet parkovacích miest:	36	35

* vypočítané podľa údajov dostupných z výkresovej časti dokumentácie

Posúdenie návrhu 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. 5836/99, 5836/77, 5836/63, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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 územia:**
 - vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 patria zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná prístavba a nadstavba je umiestnená v existujúcom areáli a je funkčne a prevádzkovo prepojená s existujúcou budovou;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	2 434,00 m²	
- zastavaná plocha:	881,70 m²	IZP = 0,362
- podlažná plocha (NP):	1 311,70 m²	IPP = 0,539
- započítateľná zeleň:	362,00 m²	KZ = 0,148

	existujúci stav funkčnej plochy*	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,328	0,332	0,362
IPP	0,459	0,467	0,539
KZ	0,142	0,140	0,148

* hodnoty sú uvedené vrátane investičného zámeru „Rozšírenie špedičného areálu DB SCHENKER, k.ú. Petržalka, Bratislava“, ktorý má vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy pod č. MAGS POD 42612/2023-440177 zo dňa 20.07.2023

- **princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje charakter územia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej zastavanej ploche pre záujmový pozemok za max. prípustný v stabilizovanom území;

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;
 - 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Petržalka** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov

a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy:

Situácia areálu – osadenie a napojenie objektu-Koordinačná situácia /Skutkový stav/
Pôdorys prízemí - 1.NP/Situácia areálu-osadenie /Navrhovaný stav/
Pohľady /Navrhovaný stav/

Co: MČ Bratislava – Petržalka

potvrdené výkresy:

Situácia areálu – osadenie a napojenie objektu-Koordinačná situácia /Skutkový stav/
Pôdorys prízemí - 1.NP/Situácia areálu-osadenie /Navrhovaný stav/
Pohľady /Navrhovaný stav/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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