



Mgr. Lucia Gulová
Bajkalská 45B
821 05 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 46719/21-501709 Ing. arch. Brezníková/218 06.12. 2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Sklad spojovacieho materiálu a polotovarov“ - parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	22.02. 2021; doplnenie dňa: 25.11. 2021/pod. č. 493482
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie/časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	- ARCHA architektúra a urbanizmus - hl. projektant: Ing. arch. Pavol Škovránek - zodp. projektant: Ing. arch. Mária Kubečková, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1701 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2021
doložené doklady:	MČ Bratislava-Ružinov: Vyjadrenie k dokumentácii k ÚK/list č. CS 5457/2021/2/UP12 zo dňa 03.03. 2021

Predložená dokumentácia rieši stavbu skladu spojovacieho materiálu a polotovarov (CD/CW/UW profily, UD profily, lisované profily, rúry, ...) v lokalite priemyselno-skladovej zóny vo Vlčom hrdle v k.ú. Ružinov.

Pozemok stavby s výmerou 1 110 m² je v súčasnosti voľný, nezastavaný, so spevnenými plochami a náletovou zeleňou. V zadnej časti pozemku sa nachádza malé jazierko a prístrešok.

Navrhovaný skladovací objekt je riešený ako 2-podlažná montovaná hala s oceľovými nosnými stĺpmi nad pravidelným ortogonálnym pôdorysom tvaru obdĺžnika s bočnými prístavkami, s hlavnou loďou v osi sever-juh. Objekt je zastrešený plytkou sedlovou strechou so sklonom 15° (26,80%), výška hrebeňa +10,130 m. Na streche bude umiestnený vlastný zdroj elektrickej energie (4 x Solárny FV ostrovný systém).

Prízemie je dispozične delené na dva celky – skladovú časť a komunikácie (zádverie/cca 60 m², a vertikálne komunikačné jadro). Podlažie je uvažované ako skladovací priestor s možnosťou manipulácie a vykládky za použitia VZV. Hlavný vstup do objektu je zo západnej strany, vedľajšie

vstupy do jednotlivých častí sú situované z juhu, západu a severu, kde je navrhnuté manipulačné a únikové schodisko.

Objektová skladba: SO 01 Sklad spojovacieho materiálu a polotovarov (zastavaná pl. = 409,80 m²); SO 02 Požiarna nádrž (25 m³); SO 03 Kanalizačná prípojka + žumpa (5 m³); SO 04 Vodovodná prípojka (z jestvujúcej studne), SO 05 Elektrická prípojka, SO 06 Spevnené plochy – chodníky (95,10 m²), komunikácie (200,50 m²), SO 07 Sadové úpravy, SO 08 Spevnené plochy a jestvujúci prístrešok (29,26 m²).

Riešenie dopravného vybavenia stavby: Na pozemku stavby sa umiestňujú 3 stojiská. Dopravný prístup je zabezpečený z jestvujúcej prístupovej komunikácie pripojenej na ul. Vlčie hrdlo; pre dopravné pripojenie pozemkov stavby sa využíva súčasný vjazd na pozemok.

Kapacitné údaje a plošné bilancie stavby uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera riešeného územia:	1 110,00 m²
- zastavaná plocha SO 01:	439,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží SO 01:	819,60 m²
- plochy zelene:	365,40 m²
	(180,80 m ² /navrh. plochy; 184,60 m ² /pôvodné)
- spevnené plochy SO 06:	295,60 m²
	(95,10 m ² /chodníky; 200,50 m ² /komunikácie)
- navrhované oplotenie (dĺžka spolu):	93,55 m
- úžitková plocha SO 01:	720,23 m² (1.NP 391,28 m ² ; 2.NP 328,95 m ²)
- obostavaný priestor SO 01:	3 563,35 m³
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

Upozornenie: V SS/kap. 1.3, je uvedená výmera plôch zelene: 404,60 m²

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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 (ďalej len „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje nasledovné využitie územia:

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

Súčasne:

- záujmový pozemok sa nachádza v bezpečnostnom pásme 2. stupňa Slovnaftu,
- západný okraj záujmového pozemku sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

• **Funkčné využitie územia:**

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.

• **Intenzita využitia územia:**

Záujmový pozemok je 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné *vo vnútornom meste* pri dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

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 územnému plánu uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

V území so stanoveným funkčným využitím: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, č. funkcie 302, súčasťou ktorého je posudzovaný investičný zámer, sú „zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier“ zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia funkčných plôch.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

S ohľadom na funkčné využitie územia a charakter jestvujúcej zástavby hodnotíme zámer výstavby skladovacej haly, v stabilizovanej funkčnej ploche číslo 302, ako prípustný. Stavba rešpektuje charakteristický obraz a proporcie, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu zóny skladového a výrobného charakteru. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,74, index zastavaných plôch/IZP=0,4, a koeficient zelene/KZ=0,33, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy.

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:	„Sklad spojovacieho materiálu a polotovarov“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	lokality Vlčie hrdlo – Micherov majer

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:

- „navrhované spevnené plochy“/3 stojiská situované pozdĺž príjazdovej komunikácie v západnej časti riešeného pozemku + chodníky, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napríklad zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- s prihliadnutím na zástavbu rovnakého charakteru umiestnenú na susedných pozemkoch, výstavbu skladu **akceptujeme**.

Upozorňujeme však, že územie, v ktorom je lokalizovaný pozemok stavby nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú (s výnimkou komunikácií rekonštruovaných v rámci prebiehajúcej výstavby rýchlostnej cesty R7) komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších ťahov;

Ďalej upozorňujeme:

- 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.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd:

- s predloženým riešením hospodárenia s dažďovou vodou na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme, avšak:
Vzhľadom na skutočnosť, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili, je potrebné v projekte pre stavebné povolenie pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú 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 $k=1$ (podľa SHMU 2021),

aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Nivy, Trnávka, Staré Mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie.

(Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS a.s. a SHMÚ.)

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.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

d'alsie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy **priepustné pre zrážkovú vodu** prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom **priepustným pre zrážkovú vodu** a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- 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 polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu **svetlých materiálov a farieb** na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako **vegetačné fasády**.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 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.

Projektovú dokumentáciu (10/2021) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia (08/2020)

potvrdené výkresy: č. S04 Terénne a sadové úpravy/M 1:200, 3xA4; č. A05 Rez A-A/M 1:100, 3xA4; č. A08 Pohľad B/M 1:100, 3x A4

Co: MČ Bratislava-Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č. S04 Terénne a sadové úpravy /M 1:200, 3xA4; č. A05 Rez A-A/M 1:100, 3xA4; č. A08 Pohľad B/M 1:100, 3x A4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív