



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**DJ engineering s.r.o.**

Krajná 23

900 42 Dunajská Lužná

Váš list  
zo dňa 26.10.2021

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 41765/2022-  
102307**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 2 59356 213**

V Bratislave  
**16.03.2022**

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

investor:	<b>Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Multifuel stanica pre alternatívne palivá</b>
žiadosť zo dňa:	<b>26.10.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>MENO s.r.o., Kunov 171, 905 01 Senica</b> zodpovedný projektant: <b>Ing. arch. Štefan Rafanides (2131 AA)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06. 2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu čerpacej stanice pre alternatívne palivá v areáli investora (SPP, a.s.) na severnej strane Prístavnej ulice. Pozostáva z budovy kiosku, prestrešenia tankovacích stojanov, technologických zariadení pre CNG a vodík, spevnených plôch vrátane parkovacích plôch pre osobné a nákladné automobily, prípojok IS a areálových IS a z plôch zelene.

Čerpanie CNG bude zabezpečené dvomi obojstrannými výdajnými stojanmi pre autobusy a nákladné vozidlá, jedným obojstranným pre osobné vozidlá. Čerpanie vodíka bude zabezpečené dvomi jednostrannými výdajnými stojanmi pre autobusy a nákladné vozidlá, dvomi jednostrannými pre osobné vozidlá.

Areál bude prístupný pravo-pravým dopravným pripojením pozemku na Prístavnú ulicu, a to úpravou existujúceho pravého odbočenia z Prístavnej ulice v JV časti pozemku s dĺžkou odbočovacieho pruhu 50 m a šírkou 4,5 m. Výjazd z areálu je situovaný v JZ časti pozemku existujúcim pravým odbočením do Prístavnej. Na vnútornej obslužnej komunikácii je navrhnutá jednosmerná organizácia dopravy. Areálové pešie komunikácie budú pripojené na existujúce pešie trasy.

Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené v rámci areálu parkovaním na teréne formou 5 parkovacích stojísk pre osobné automobily (z toho 2 nabíjacie body s rýchlo-nabíjajúcim elektrickým stojanom) a 2 parkovacích stojísk (čakacie miesta) pre nákladné automobily.

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

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

- výmera záujmového územia:	5 032,00 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha kiosku a tech. obj.:	168,00 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha prestrešenia:	994,00 m <sup>2</sup>
- celková zastavaná plocha:	1 162,00 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	168,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	168,00 m <sup>2</sup>
- zeleň:	
na teréne:	1 540,00 m <sup>2</sup>
nad podzemnými konštrukciami:	0,00 m <sup>2</sup>
započítateľná zeleň:	1 540,00 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	3 324,00 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	0/1
- počet parkovacích miest:	7

**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 § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 9228/55, 9228/56, 9228/57, 9228/59, 9228/116, 9228/117, 9228/141 k. ú. Nivy** ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

#### **Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

### **Nepripustné:**

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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 územia 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:**

Navrhovaná prevádzka ČSPH je kombináciou funkcie zariadenia obchodu a služieb (motoristom) a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Tieto funkčné využitia sú zaradené medzi **prevládajúce a prípustné spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy**.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie
- výmera záujmového územia:	<b>5 032,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>1 162,00 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,23</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>168,00 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>0,03</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 540,00 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,31</b>

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,257	0,270	0,23
IPP	0,788	0,801	0,03

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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

**Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku (IZP a IPP) neprevyšujú hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia v celej dotknutej funkčnej ploche. Navrhovaný rozsah plôch zelene v riešenom území je vzhľadom na aktuálny stav dotknutej funkčnej plochy primeraný a akceptovateľný.

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:	<b>Multifuel stanica pre alternatívne palivá</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>9228/55, 9228/56, 9228/57, 9228/59, 9228/116, 9228/117, 9228/141</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Prístavná ulica</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- Riešené územie sa nachádza v blízkosti zóny zvanej Klingerka, pre ktorú bol spracovaný územno-plánovací podklad Urbanistická štúdia zóny Klingerka (spracovateľ JELA, s.r.o., čístopis január 2009). V nej boli v rámci návrhu dopravy a priestorových opatrení na komunikácii Prístavná ulica navrhnuté samostatné pravé odbočovacie

pruhy/samostatné pravé zaraďovacie pruhy do/z jednotlivých území/areálov pozdĺž Prístavnej. Návrh dopravného pripojenia stavby je v súlade s čístopisom zmienenej ÚS zóny Klingerka.

- Dopravné pripojenie areálu stavby na nadradenú komunikačnú sieť formou navrhnutého pravo-pravého pripojenia na Prístavnú ulicu, riešeného stavebným objektom „SO 201 Pripojenie na Prístavnú ulicu“, akceptujeme (Výkres s č. 2.1 s názvom SITUÁCIA,08/2021, zodp. projektant Ing. Gabriel Bálint).
- Nároky statickej dopravy sú riešené na vlastnom pozemku na teréne vo vyhovujúcom počte v rámci stavebného objektu „SO 200 Areálové spevnené plochy“, a to 5 parkovacích stojísk pre osobné automobily (z toho 2 nabíjacie body s rýchlo-nabíjajúcim elektrickým stojanom, 1 stojisko pre zdravotne znevýhodnených) a 2 parkovacie stojiská, resp. čakacie miesta, pre nákladné automobily/autobusy.
- Pri riešení dopravného vybavenia stavby žiadame rešpektovať platné technické normy a vyhlášky s prihliadnutím na význam komunikácie Prístavná (pozemná komunikácia funkčnej triedy B1).

#### **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.

**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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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.;
- 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;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- 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.

#### **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:**

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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

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.

Predloženú dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia – koordinácia IS

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia – koordinácia IS  
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor