



**B.IN.G, spol. s r.o.**  
**Šamorínska 55A**  
**821 06 Bratislava**

|                    |                           |                           |             |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| Váš list č./zo dňa | Naše číslo                | Vybavuje/linka            | Bratislava  |
| 26.07. 2018        | MAGS OUIK 50076/18-384603 | Ing. arch. Brezníková/218 | 16.11. 2018 |

Vec:

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

|                                      |                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| investor:                            | <b>Stavomontáže Trnávka a.s., Vajnorská 467, 831 04 Bratislava</b>                                                                                            |
| investičný zámer:                    | <b>„Skladová hala, Stará Ivanská cesta, Bratislava“<br/>- parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II</b>                                            |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>27.07. 2018, doplnená dňa: 12.11. 2018</b>                                                                                                                 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>                                                                                                                                         |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>                                                                                                                    |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>o AVANT ARCH s.r.o., Priemyselná 1/A, Bratislava<br/>o zodpovedný projektant: Ing. arch. Otto Novitzky,<br/>autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0486 AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>06/2018</b>                                                                                                                                                |

**Predložená dokumentácia rieši** rieši stavbu skladovej haly v priestore jestvujúceho priemyselného areálu na Starej Ivanskej ceste/pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Trnávka. Areál je dopravne prístupný zo Starej Ivanskej cesty (v smere od Galvaniho a Pestovateľskej ul.) jestvujúcimi vnútroareálovými komunikáciami.

Súčasťou riešeného územia je aj pozemok parc. č. xxxxxxxx, na ktorom sa nachádza existujúca administratívna budova (tvorí zázemie pre skladovú halu)/zastavaná plocha: 163 m<sup>2</sup>, 2 nadzemné podlažia + podkrovie. Na príľahlých pozemkoch sú riešené: prístrešok pre čerpadlá/15 m<sup>2</sup>, výška 3 m/parc. č. xxxxxxxx, a vedenia inžinierskych sietí/parc. č. xxxxxxxx.

Stavba skladovej haly je navrhnutá ako priestorová halová konštrukcia s obdĺžnikovým pôdorysom s rozmermi max 55 m x 46 m (vybratie v SV kvadrante) a výškou max. +14,90 m (výška atiky +13,90 m). Dispozíciu haly tvorí jeden otvorený priestor, do ktorého sú navrhnuté nakladacie brány, cez ktoré bude tovar nakladaný do nákladných áut a kamiónov. Predpokladaný je počet 14 zamestnancov.

Pre účely stavby (vrátane jestvujúcej administratívnej budovy) sa rieši 11 povrchových parkovacích miest pre OA a spevnené/logistické, plochy pre kamiónovú a nákladnú dopravu.

V dokumentácii sú deklarované predpokladané objemy nákladnej dopravy generované prevádzkou skladovej haly (3 návesy a 10 vozidiel kategórie N1 a N2 za 24 hod.), pri dodržaní ktorých nedôjde k zníženiu kapacity príľahlých komunikácií a križovatiek.

Riešenie pešej dopravy predpokladá vyznačenie peších ťahov vodorovným značením na spevnených plochách a prístupovej komunikácii v areáli a dostavbu chodníka v dĺžke 22 m v priestore za jestvujúcou bránou za účelom prepojenia vnútroareálových chodníkov s jestvujúcim chodníkom na Starej Ivanskej ceste.

*Objektová skladba:* SO 01 Skladová hala (SO 01.1 – SO 01.10), SO 02 Oporné múry, SO 03 Komunikácie a spevnené plochy, SO 04 Vonkajší rozvod vody a požiarneho vodovodu, SO 05 Splašková kanalizácia, SO 06 dažďová kanalizácia, ORL, vsaky, SO 07 Prípojka STL plynovodu, SO 08 prípojka NN, SO 09 Areálové osvetlenie.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- celková plocha riešeného územia (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx): 4 077,00 m<sup>2</sup>,
- zastavaná plocha: 2 041,72 m<sup>2</sup>, z toho: 1 878,72 m<sup>2</sup>/SO 01 Skladová hala + 163,00 m<sup>2</sup>/existujúca administratívna budova, IZP = 0,50
- spevnené plochy a komunikácie celkom: 1 526,46 m<sup>2</sup> (súčasný stav: 3 740,28 m<sup>2</sup>)
- plocha zelene: 510,21 m<sup>2</sup> (súčasný stav: 173,72), KZ = 0,13
- úžitková plocha SO 01: 1 690,85 m<sup>2</sup>
- obostavaný objem SO 01: 32 151,67 m<sup>3</sup>

**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, § 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:**

*1. Funkčné využitie územia:* Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, 16931/22 stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: 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.

2. Intenzita využitia územia: Riešené územie 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Navrhovaná stavba skladovej haly v priestore jestvujúceho priemyselného areálu na Starej Ivanskej ceste spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Zariadenia a areály veľkoobchodných skladov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 302: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo*.

Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu územia dotknutej funkčnej plochy. Intenzitu zastavania riešeného územia v porovnaní so súčasnou intenzitou zastavania celej dotknutej funkčnej plochy hodnotíme, vzhľadom na charakter lokality, ako akceptovateľnú. Nárast podielu zelene (+ 335 m<sup>2</sup>) hodnotíme pozitívne.

Uvažovaný 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: | „Skladová hala, Stará Ivanská cesta, Bratislava“       |
| na parcele číslo:     | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx               |
| v katastrálnom území: | Trnávka, Bratislava II                                 |
| miesto stavby:        | priestor priemyselného areálu na Starej Ivanskej ceste |

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 urbanisticko-architektonického riešenia:**

- 11 povrchových parkovacích miest pre OA, riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávňovacími tvárniciami;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- dodržania objemov nákladnej dopravy generovanej prevádzkou skladovej haly tak, ako sú deklarované v DÚR, tzn. 3 návesy a 10 vozidiel kategórie N1 a N2 za 24 hod.. Dôvodom požiadavky je zachovanie optimálnej dopravnej situácie v území bez nutnosti riešenia opatrení na zvýšenie kapacity priláhlých komunikácií a križovatiek.
- v ďalšom stupni PD (DSP) žiadame doložiť situačné riešenie dopravy s vyznačením rozsahu stavebného objektu SO 03 Komunikácie a spevnené plochy, ktorý bude zahŕňať aj dostavbu chodníka v dĺžke 22 m navrhovanú na Starej Ivanskej ceste v priestore za jestvujúcou bránou. Dostavba sa navrhuje za účelom prepojenia vnútroareálových chodníkov (budú vyznačené vodorovným značením na spevnených plochách a prístupovej komunikácii v areáli stavby) s jestvujúcim chodníkom na Starej Ivanskej ceste.

- realizáciou stavby skladovej haly nedôjde k zrušeniu, resp. obmedzeniam dopravného a pešieho prístupu k susedným pozemkom a stavbám, tak ako je deklarované v DÚR.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

**z hľadiska budúcich majetko - 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy/formát 2xA4: č. 03: Umiestnenie stavby na pozemku/M 1:350; č. 06: Pôdorys 1.NP/M 1:200; č. 08: Rezy/M 1:200; č. 10: Pohľady: SZ, JZ/M 1:200

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy/formát 2xA4: č. 03: Umiestnenie stavby na pozemku/M 1:350; č. 06: Pôdorys 1.NP/M 1:200; č. 08: Rezy /M 1:200; č. 10: Pohľady: SZ, JZ/M 1:200

Magistrát – ODI, OUIČ/archív