



**DEV-ING SK s.r.o.**  
**Rovná 50**  
**900 31 Stupava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
20.02.2019                      MAGS OUIK 40601/19-80406                      Ing. Petrigová /305                      31.10.2019

Vec:

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

investor:	<b>Druhá elektrárenská s.r.o., elektrárenská 12428, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Parkovacie státia a manipulačná plocha“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.02.2019 , doplnená 12.03.2019, 21.06.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Richard Urban, 0355*A*2-1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2018, január 2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** v lokalite areálu pri Turbínovej ulici realizáciu parkovacích miest a vybudovanie manipulačnej plochy slúžiacej pre potreby krátkodobého skladovania stavebného materiálu na ploche, ktorá je v súčasnosti nespevnená, priepustná s trávnatým povrchom.

18 kolmých parkovacích miest je navrhované vybudovať na parcele č. xxxxxxxx, s priamym napojením na príslušnú areálovú komunikáciu. Budú slúžiť na parkovanie osobných motorových vozidiel a motocyklov zamestnancov a návšteví v areáli sídliačich prevádzok. Povrch parkovacích stojísk je navrhovaný zo zámkovej dlažby. Časť pozemku medzi parkovacími stáťami a komunikáciou je navrhnutá ako spevnená asfaltová plocha.

Manipulačná plocha na pozemku parc. č. xxxxxxxx je navrhnutá v zmysle výkresu č.1 „Situácia-SO 103-00 Sadové úpravy“ ako spevnená štrková plocha umiestnená medzi vzdušným horúcovodom, jestvujúcou komunikáciou a existujúcou nepoužívanou železničnou vlečkou. Celková výmera predmetnej manipulačnej plochy je 1097,0 m<sup>2</sup>.

Po obvode manipulačnej plochy – zo severnej a západnej strany v ochrannom pásme horúcovodu a tiež z južnej strany plochy, bude ponechaný pás zelene (trávnatá plocha). Pás zelene je navrhovaný aj zo severo-východnej strany parkovacích stojísk. Pri vybudovaní stojísk dôjde k výrubu 3 ks vzrastlej zelene. Odstránené vzrastlé stromy budú kompenzované novou náhradnou výsadbou stromov.

Dažďové vody z parkovacích stojísk a spevnenej plochy budú odvádzané cez uličné vpusty a následne kanalizačnými prípojkami DN150 do vsakovacieho zariadenia. Pred zaústením

do vsakovacieho zariadenia budú dažďové vody z parkovacích stojísk čistené v odlučovači ropných látok (ďalej len „ORL“). Uličné vpusty budú tiež vybavené čistiacim zariadením ENVIA VIVO.

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

celková plocha riešeného pozemku: 2 034,0 m<sup>2</sup>

spevnené plochy (zastavané): 1 813,0 m<sup>2</sup>

plochy zelene: 221,0 m<sup>2</sup>

dosahované indexy : IZP= 0,89; KZ= 0,11

*Bilancie intenzity využitia územia vo funkčnej ploche (uvedené v projektovej dokumentácii):*

IZP= 0,85; KZ= 0,15

*Bilancie intenzity využitia územia reprezentatívnej časti zástavby vo funkčnej ploche (uvedené v projektovej dokumentácii):* IZP= 0,88; KZ= 0,12

**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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie.**

#### **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.

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

**Prevládajúce:** zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

#### **Intenzita využitia územia**

Parcela 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. Meradlom 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.

Dopravné a technické vybavenie v území, kde sú sústredené výrobné-skladovacie plochy a prevádzky, patrí medzi prevládajúci spôsob využitia danej funkčnej plochy. Navrhované objekty s využitím predmetných parciel spevnenou plochou 89% a podielom zelene 11% akceptujeme. 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:	<b>„Parkovacie státi a manipulačná plocha“</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Turbínová 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 urbanistického – architektonického riešenia:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

#### **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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- žiadame zaistiť ochranu novej výsadby stromov v zmysle platného VZN č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy a STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie ako aj Arboristický štandard 2.:Ochrana stromov pri stavebnej činnosti;

#### **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov; v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt adekvátnych sadových

*úprav okolia objektu (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;*

- z hľadiska ochrany vôd požadujeme rešpektovať rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy a vodoprávne povolenie, povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon); zákon č. 442/2002 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach. Vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd podlieha povoleniu v zmysle § 21 ods. 1, písm. d) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, pričom musia byť splnené požiadavky § 9 NV SR č. 269/2010 Z.z.
- s ohľadom na zmiernovanie dopadov urbanizácie a zmeny klímy, tepelného ostrova, degradácie pôdy, v prípade povrchových parkovacích stojísk vyhodnotiť na základe komunikácie s orgánom štátnej vodnej správy možnosť realizácie parkovacích stojísk s využitím retenčnej dlažby alebo roštov (zatravnňovacie tvárnice Ecoraster) s vhodnými podložnými vrstvami a dostatočným prečistením vôd z povrchového odtoku, čím sa zabráni šíreniu znečisťujúcich látok do podzemných vôd;

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

- rozmery stojísk navrhnúť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056;

#### **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

#### **ODPORÚČANIA:**

- v zmysle Akčného plánu adaptácie na zmenu klímy hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017 – 2020 je potrebné na území mesta podporovať riešenia, ktoré budú zvyšovať a skvalitňovať podiel zelene, pričom takéto riešenia by mali pomáhať zmierniť extrémne teploty, vytvárať prijateľnú mikroklímu v urbanizovanom prostredí a zlepšovať kvalitu ovzdušia;
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL).

#### **UPOZORNENIE:**

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR 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 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, OUP