



Ing. Jaroslav Jackuliak
Rumančeková 32
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
30.03.2021 MAGS POD 49019/2021- 379844 Ing. Petrigová 17.06.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ERT s.r.o., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Prevádzkovo – skladový objekt spoločnosti ERT“
žiadosť zo dňa:	30.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. František Tučáni, 2945*I1
dátum spracovania dokumentácie:	december 2020, január 2021

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu prevádzkovo-skladového objektu za účelom vytvorenia nových predajných, skladových a administratívnych priestorov, osadeného v rámci areálu, medzi ul. Stará Vajnorská a ul. Vajnorská. V rámci prevádzkovo-skladového areálu sa v súčasnosti nachádzajú jestvujúce objekty, ktoré budú odstránené. Typ predávaného a uskladneného tovaru v navrhovanom objekte - odevy, domáce potreby a elektrospotrebiče pre domácnosť.

Objekt je navrhovaný so 4 nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným na úrovni 5.NP. Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnikovitý s rozmermi na úrovni 2.- 4.NP 48,7 m x 19,2 m. Ostatné podlažia sú navrhované ako pôdorysne uskočené oproti 1.NP o 1,3 m na každú stranu. Zastrešenie objektu je navrhované plochou strechou, pričom maximálna výška je navrhovaná +19,500 m. Vertikálne prepojenie podlaží je navrhované trojramenným schodiskom situovaným v strednej časti objektu. V schodiskovom zrkadle je navrhovaný výťah slúžiaci pre osobnú dopravu aj zásobovanie skladov.

Navrhovaná dispozícia objektu:

- 1.NP – predajné plochy so zázemím, prístupne priamo z priestoru areálu, vstupné priestory do ostatných podlaží, recepcia so zázemím, schodisko a výťah;
- 2.NP – skladovacie priestory, kancelária pre logistiku skladov, hygienické priestory, spoločné komunikačné priestory;
- 3.NP – skladovacie priestory, technická miestnosť vzduchotechniky pre sklady, hygienické priestory, spoločne komunikačné priestory;
- 4.NP – skladovacie priestory, plynová kotolňa, hygienické priestory, spoločne komunikačné priestory;

5.NP - ustúpene podlažie – kancelárske priestory spoločnosti ERT s.r.o., zasadacie a zhromažďovacie miestnosti, sociálne a hygienické priestory, spoločné komunikačné priestory, terasa so zelenou strechou.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod plynu a rozvod el. energie.

Dažďové vody zo strechy objektu je navrhované odvádzať areálovou dažďovou kanalizáciou cez filtračnú šachtu do vsakovacieho zariadenia. Spevnené plochy je navrhované odvodniť priečnym a pozdĺžnym sklonom do navrhovaných vpustov a následne cez filtračnú šachtu do vsaku.

Strecha nad 4. NP je navrhnutá ako pochôdzna, vegetačná, intenzívna, s hrúbkou substrátu min. 300 mm.

Dopravne je areál napojený na komunikáciu na ul. Stará Vajnorská. V súčasnosti je vstup a vjazd na pozemok realizovaný z ul. Stará Vajnorská jestvujúcim vjazdom. Pre uvažovaný objekt sa navrhuje nový samostatný vjazd do areálu o šírke 6,09 m, z ul. Stará Vajnorská, juhozápadne od jestvujúceho. Statická doprava je navrhovaná v počte 27 stojísk na pozemku stavby, z toho 1 pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešených pozemkov:	2 263,00	m ²
zastavaná plocha objektu:	935,00	m ²
podlažná plocha objektu:	3 938,00	m ²
spevnené plochy:	1 239,00	m ²
plochy zelene:	200,00	m ²
terasy a zelená intenzívna strecha:	352,00	m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP):	0,41
index podlažných plôch (IPP):	1,74
koeficient zelene (KZ):	0,11

Výpočet priemerných regulatívov intenzity využitia územia na úseku funkčnej plochy – posudzovaného bloku:

index zastavaných plôch (IZP):	0,32
index podlažných plôch (IPP):	0,72
koeficient zelene (KZ):	0,19

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 pozemky parc. č. 17082/28, 17082/29, 17082/30, 17082/31, 17082/32, 17082/71, 17082/146 k.ú. Nové Mesto, na ktorých sa navrhuje predmetná stavba, sa 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

Záujmové pozemky 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 zložitosť, 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.

Navrhovaný „prevádzkovo - skladový objekt“, ako zariadenie s funkciou obchodu, skladových priestorov a administratívou - ako príslušnou súvisiacou činnosťou, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Aj napriek zvýšenému indexu podlažných plôch navrhovaným objektom hodnotíme zámer pozitívne, nakoľko vnáša do územia lepšiu organizáciu, prevádzkovo kvalitnejšie prostredie a vyššiu architektonickú hodnotu oproti jestvujúcemu stavu. Dosahované indexy intenzity využitia funkčnej plochy vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP=0,41; IPP=1,74; KZ=0,11. 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:	„Prevádzkovo – skladový objekt spoločnosti ERT“
na parcele číslo:	17082/28, 17082/29, 17082/30, 17082/31, 17082/32, 17082/71, 17082/146
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Stará Vajnorská

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 verejného dopravného vybavenia:

- z hľadiska riešenia cyklistickej dopravy požadujeme pre parkovanie bicyklov vybudovať moderné kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa *TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry* – typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla;
- upozorňujeme, že v prípade, ak 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 urbanisticko – architektonického:

- pozdĺž ulice Stará Vajnorská požadujeme vytvoriť chodník - pokračovanie komunikácie pre peších. Niveleta chodníka nebude vjazdom resp. výjazdom z pozemku prerušená. V tomto priestore vytvorí chodník prah tvorený plochou chodníka s nájzdovými obrubníkmi medzi vnútroareálovou obslužnou komunikáciou a ulicou Stará Vajnorská;
- po ukončení stavebných prác, je potrebné výstavbou poškodené 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 len „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,
- 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),

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy:

- požadujeme zabezpečiť a garantovať podiel započítateľnej plochy zelene;
- 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;
- Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou 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 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.

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 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 projekte pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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, 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.

Povinnosti investora k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta, budú uplatnené v zmluve o vecnom bremene.

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

Hlavné mesto SR 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát – ODI, OUIIC, archív