



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Iveta Rouseková
IRS - inžiniering, s.r.o.
Česká 3002/7
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **01.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 59144/2024-
559577/Tot**

V Bratislave
31.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Rossa Invest, s.r.o., Dvojkřížna 11736/47, 821 06 Bratislava, v zastúpení: IRS - inžiniering, s.r.o.
stavba:	Prevádzková budova distribučných centier a skladov pre stavebníctvo
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Ul. Mierová
žiadosť doručená dňa:	15.10.2024 na MČ Ružinov
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	BP concept s.r.o. Zelená 745/13, 931 01 Šamorín
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Bodó, autorizovaný architekt 1523 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024, dodatok 10/2024 (výpočet statickej dopravy)

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
S Ú H L A S Í**

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: nebytovú budovu prevádzok distribučných centier a skladov pre stavebníctvo, a administratívu súvisiacu s týmito prevádzkami, na pozemku parc. č. xxxxx v k. ú. Ružinov, na ul. Mierová. Bude sa jednať o prevádzky fungujúce čiastočne aj ako e-shopy, skladovanie malorozmerného tovaru, ktoré svojou náplňou a charakterom nebudú rušiť bývanie v povolenom bytovom dome na parc. č. xxxx a 1943/5 a okolité existujúce stavby na ulici Mierová. Spoločnosť Rossa Invest s.r.o. je aj stavebníkom bytovej budovy „Bytový dom Mierová Bratislava“ na pozemkoch parc. č. xxxx, 1943/5 v k. ú. Ružinov, na ktorú je vydané stavebné povolenie č. SÚ/CS 7519/2022/4/KIL-73 zo dňa 20.05.2022, právoplatné dňa 30.06.2022.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Navrhovaná je stavba s pôdorysom obdĺžnika, s najväčšími rozmermi 42,10 x 10,00 m, s tromi nadzemnými podlažiami, zastrešená plochou strechou s atikou vo výške + 10,700 m počítanej od podlahy 1. NP ($\pm 0,000 = 132,30$ m n. m. Bpv).

V zmysle grafickej časti predloženej PD v úrovni 1. NP je navrhovaný vstup do objektu z areálovej pešej komunikácie, so zádverím, schodiskom na 2. a 3. NP, s chodbou a upratovacou komorou. Tiež v úrovni 1. NP sú navrhované štyri nebytové priestory výdajných skladov (distribučné centrum predaja závlahových systémov, distribučné centrum predaja fotovoltických elektrární, riadiacich a regulačných prvkov a systémov, distribučné centrum predaja klimatizácií a tepelných čerpadiel a prislúchajúcich komponentov, distribučné centrum predaja stropných a stenových chladiacich panelov, chladiarenských potrubí, podlahového kúrenia, izolačných prvkov), každý prístupný samostatným vstupom z areálovej pešej komunikácie, dispozične pozostávajúce z priestoru výdajného skladu, predsieni WC, samotného WC a upratovacej komory.

V úrovni 2. NP je navrhované schodisko a chodba, z ktorej je prístupná pavlač. Na 2. NP sú navrhované štyri nebytové priestory predajných skladov (distribučné centrum predaja riadiacej a meracej techniky, pre kúrenie, chladenie a reguláciu a súčiastok vodoinštaláčného materiálu, distribučné centrum predaja fotovoltických elektrární, riadiacich a regulačných prvkov a systémov, distribučné centrum predaja klimatizácií a tepelných čerpadiel a prislúchajúcich komponentov, distribučné centrum predaja stropných a stenových chladiacich panelov, chladiarenských potrubí, podlahového kúrenia, izolačných prvkov), každý prístupný samostatným vstupom z pavlače, dispozične pozostávajúce z priestoru predsieni, univerzálnej miestnosti, čajovej kuchyne, WC a upratovacej komory.

V úrovni 3. NP je navrhované schodisko a chodba, z ktorej je prístupná pavlač. Na 3. NP sú navrhované štyri nebytové priestory kancelárií (distribučné centrum predaja závlahových systémov, distribučné centrum predaja fotovoltických elektrární, riadiacich a regulačných prvkov a systémov, distribučné centrum predaja klimatizácií a tepelných čerpadiel a prislúchajúcich komponentov, distribučné centrum predaja stropných a stenových chladiacich panelov, chladiarenských potrubí, podlahového kúrenia, izolačných prvkov), každý prístupný samostatným vstupom z pavlače, dispozične pozostávajúce z priestoru predsieni, kancelárie, čajovej kuchyne, WC a upratovacej komory.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava (OA aj zásobovanie) je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 17 parkovacích miest. Dopravný prístup k stavbe je riešený z Mierovej ul., cez dopravné pripojenie povolenej stavby „Bytový dom Mierová Bratislava“ (totožný investor). Za týmto účelom bude vnútroareálová komunikácia bytového domu predĺžená; dve stojiská, ktoré v dôsledku toho zaniknú, sú nahradené. Na stavbu komunikácie vrátane spevnených plôch je vydané stavebné povolenie č. SU/CS 7520/2022/4/KIL-74 zo dňa 20.05.2022, právoplatné dňa 01.07.2022.

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

výmera záujmového územia:	1 580,00 m²
zastavaná plocha:	421,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 263,00 m²
zeleň na teréne:	264,90 m²
spevnené plochy:	894,9 m²
počet podlaží PP / NP:	0 / 3
počet parkovacích miest:	17

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxx; k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, kód E, rozvojové územie**

Intenzita využitia územia:

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód E:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, patria zariadenia distribučných centier medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. A zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy, patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	1 580,00 m ²		
- zastavaná plocha:	421,70 m ²	IZP = 0,27	IZP_{MAX} = 0,50
- podlažná plocha (NP):	1 263,70 m ²	IPP = 0,80	IPP_{MAX} = 1,1
- započítateľná zeleň:	264,90 m ²	KZ = 0,17	KZ_{MIN} = 0,10

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód E.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- priestory v úrovni 2. NP nepreukazujú definičné znaky skladových priestorov, nedisponujú nákladným výťahom, dispozično-prevádzkové riešenie navrhovaných priestorov vykazuje znaky bývania. Navrhované priestory je potrebné stavebne povoliť a skolaudovať v súlade s projektovou dokumentáciou ako „nebytový priestor“ – štyri nebytové priestory nazvané ako predajné sklady.

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- vnútro areálové chodníky žiadame v celom rozsahu riešiť ako kontinuálne, t.j. bez zmeny ich nivelety, navrhované priechody riešiť formou priečnych prahov;
- krátkodobé stojiská určené pre návštevníkov stavby (v normovom počte) musia ostať verejne prístupné, nemôžu byť predané ani prenajaté; spôsob ich prevádzkovania žiadame preukázať v ďalšom stupni PD (DSP);
- navrhovaná vnútro areálová komunikácia nie je účelná na zaradenie do siete miestnych ciest mesta; vo väzbe na dopravný význam vnútro areálovej komunikácie povolenej stavby bytového domu, ako aj vo väzbe na funkciu objektu, ju žiadame riešiť ako účelovú verejnú.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: výkres č. 5 - Celková situácia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: výkres č. 5 - Celková situácia, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt