

**ImageWell services s. r. o.
Zochova 16
811 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 46800/20-103223 Ing. arch. Barutová 7.5.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ImageWell, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Hala – rozšírenie skladových plôch pre CDS
žiadosť zo dňa:	19.3.2020, doplnená dňa 26.3.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Šarafín
dátum spracovania dokumentácie:	03/2020
stanovisko Dopravného podniku Bratislava, a. s.	č. 10003/14795/20000/2019 zo dňa 11. 09. 2019

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby nepodpivničenej dvojpodlažnej skladovej haly. Účelom výstavby je rozšírenie skladových priestorov pre susedné Centrum dopravných služieb (CDS), zaoberajúcim sa polepmi autobusov. Dopravný prístup do areálu je uvažovaný z Betliarskej ulice, a to vjazdom a spevnenými plochami, ktoré spoločne bude využívať aj susedný areál autoservisu (evidujeme prípravu stavby). Súčasťou riešenej stavby skladovej haly je aj stavebný objekt SO 05 Spevnené plochy, t. j. podľa situačného výkresu „vnútroareálové“ spevnené plochy a chodník pre peších z areálu k jestvujúcim zastávkam MHD, pričom časť chodníka tvorí súčasne aj nástupište priľahlej zastávky MHD

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Martin Šarafín, 01/2020):

plocha pozemku	1 203,00 m ²
zastavaná plocha	512,63 m ²
podlažná plocha	1 025,26 m ²
spevnené plochy	326,30 m ²
plocha zelene	364,07 m ²

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. **xxxxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia: **plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku:

A - mestskej hromadnej dopravy (MHD)

B - hromadnej dopravy (HD) autobusovej

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

A - depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov

B - stanice autobusovej dopravy

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :

A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov, garáže a dielne, sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, meniarne

B - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavné státi, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

A - zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie - služobné byty, zariadenia na separovaný zber odpadu.

B - zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie - služobné byty

Nepripustné:

stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je záujmový pozemok súčasťou územia, ktoré je definované ako „plochy dopravných zariadení – zariadenia MHD a autobusovej PHD“ – konkrétne je to verejnoprospešná stavba D68 kombinovaná vozovňa autobusov a trolejbusov v Petržalke (pri ÚČOV).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:

IPP = 0,85

IZP = 0,43

KZ = 0,30

Dosahované indexy existujúcej haly:

IZP = 0,41

KZ = 0,11

V zmysle stanoviska Dopravného podniku Bratislava, a. s. (č. 10003/14795/20000/2019 zo dňa 11. 09. 2019) „k územným potrebám depa MHD na Betliarskej ulici“, je súčasná plocha (oplotený areál) depa postačujúca a iné plochy stanovené v ÚPN nebudú pre ďalší rozvoj vozovne potrebné. K investičnému zámeru bolo dňa 5.12.2019 pod č. MAGS OUIK 49264/19-463924 vydané stanovisko hlavného mesta s podmienkami do spracovania dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Investičný zámer v zmysle údajov predloženej dokumentácie a doložených dokladov z hľadiska funkčnej náplne navrhovaného objektu deklaruje z hľadiska funkčného využitia plôch súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Po posúdení konštatujeme, že 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:	Hala – rozšírenie skladových plôch pre CDS
na parc. číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Betliarska ulica

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 riešenia verejného dopravného vybavenia** po zohľadnení stanoviska Dopravného podniku Bratislava, a. s. (značka 10003/14795/20000/2019 zo dňa 11. 09. 2019) s umiestnením a stavbou skladovej haly v zmysle predloženej PD súhlasíme s podmienkou:
 - pri kolaudácii haly bude potrebné preukázať zrealizovanie spoločného vjazdu z Betliarskej ul. v šírke 6,70 m. (*Poznámka: cez spoločný vjazd bude zabezpečovaná dopravná obsluha prilahlých pozemkov, vjazd na pozemky z jestvujúcej prístupovej komunikácie do vozovne MHD nebude umožnený.*)
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárnicami.

- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch 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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIK – archív