

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Pavol Forgáč

FORMAT, spol.s r.o.

Handlovská 19

P.O. Box 89

852 89 Bratislava

Váš list
zo dňa **13.06.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 53775/2023-
519679**Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**V Bratislave
24.10.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o., Mládežnícka ulica č.2101, 017 01 Považská Bystrica, v zastúpení FORMAT, spol. s r.o.
investičný zámer:	„Skladové a veľkoobchodné centrum, Elektrárenská, Bratislava“, pozemky reg.“C“ parc.č. 13654/134, 13654/152, 13654/154, 13654/164-6, k.ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.06.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	BOUDA MASÁR architekti s.r.o., Štefánikova 33, 811 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Ivan Masár autorizovaný architekt 0029 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2023 a revízia R1

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu prenajímateľných skladových a obchodných jednotiek s príslušnými parkovacími plochami v časti bývalého areálu Istrochem v lokalite medzi Vajnorskou, Rožňavskou, Turbínovou ulicou a železničnou stanicou Nové Mesto. Riešené pozemky sa nachádzajú v blízkosti križovania ulíc Elektrárenská a Za stanicou na nezastavanej ploche.

Návrh rieši výstavbu dvoch samostatných jednopodlažných objektov – budovy A a B, obdĺžnikového pôdorysu orientované v smere SZ-JV, budova B má menší výstupok, ktorý uzatvára manipulačnú plochu. Haly vytvárajú pôdorysný tvar „L“ a spolu s prístupovou komunikáciou a chodníkom Elektrárenská ohraničujú obslužnú plochu skladov. Jednotlivé objekty sú vnútorne členené na prevádzkovo samostatné jednotky – haly, v budove A sú 2 jednotky, v budove B sú 4 jednotky. Každá jednotka pozostáva zo skladovej haly a z bloku predajno/prezentačného priestoru so zázemím pre zamestnancov riešeným formou mezanínu. Objekty sú zastrešené plochou strechou s výškou atiky +8,00 m (143,24 m.n.m.). Inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, elektro - na pozemku budú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí.

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

- výmera záujmového územia: **7 896,00 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

- zastavaná plocha:	
objekt A	986,91 m ²
objekt B	1 645,22 m ²
zastavaná plocha celková	2 632,13 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 970,60 m²
- zeleň	1 328,65 m²
- spevnené plochy:	3 935,22 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1+mezaním
- počet parkovacích miest:	41
- plocha riešeného územia:	5 949,82 m²
- zeleň riešeného územia:	634,31 m²
- spevnené plochy riešeného územia:	2 683,38 m²

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené z ulice Elektrárnská jedným vjazdom/výjazdom na účelovú verejnú prístupovú cestu a jedným výjazdom na severe pre parkovisko. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 9 parkovacích miest. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 25 parkovacích miest na parkovisku.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 13654/134, 13654/152, 13654/154, 13654/164-6, k.ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Prevládajúce - 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.

Prípustné - 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:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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. 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast

resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** 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 je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
vo funkčnom využití územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód funkcie **502**, zariadenia veľkoobchodu a skladová funkcia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného investičného zámeru, je návrh **je v súlade** s ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	7 896,00 m²	
- zastavaná plocha:	2 632,13 m²	IZP = 0,333
- podlažná plocha (NP):	2 970,60 m²	IPP = 0,376
- započítateľná zeleň:	1 328,65 m²	KZ = 0,168

kód funkcie 502	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,453	0,452	0,333
IPP	0,313	0,315	0,376
KZ	0,165	0,165	0,168

Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche. Navrhovaná stavba nenarušá charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Uvažovaný investičný 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:	Skladové a veľkoobchodné centrum, Elektrárenská, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13654/134, 13654/152, 13654/154, 13654/164-6
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Elektrárenská

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v urbanistickej štruktúre mesta podporujeme výsadbu stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- parkovacie miesta pre IAD odporúčame riešiť priepustným povrchom pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatravnovaciami dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd.
- reklamný pútač je potrebné riešiť v zmysle požiadaviek ÚPN, kapitola 1.2.5. Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 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 protíahlymi stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;

UPOZORNENIE:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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