



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Anton Lisý
Gercenova 5
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.08.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56333/2023-
610295**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
13.12.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX, v zastúpení: Ing. Anton Lisý
investičný zámer:	„Novostavba skladu, Stará Vajnorská xx, Bratislava“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava – dodatočné povolenie stavby
žiadosť zo dňa:	08.08.2023 a doplnená dňa 20.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Duška, autorizovaný architekt 1820 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2022 a 03/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zrealizovaný objekt skladu, ktorý je vybudovaný v obchodno-skladovom areáli na Starej Vajnorskej ul. Objekt má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch 30,73 m x 8,85 m. Stavba je nepodpivničená, dvojpodlažná a zastrešená plytkou sedlovou strechou, o max. výške strechy +7,605 m. Na 1.NP je navrhnutý vstup, WC, sklad a oceľové exteriérové schodisko, vedúce na 2.NP. Na 2.NP je riešený samostatný vstup zo schodiska a sklad. Konštrukčná výška na 1.NP je 3,80 m a konštrukčná výška na 2.NP je 2,59 m. Konštrukčný systém objektu tvorí železobetónový monolitický skelet, obvodové steny sú murované. Strešný plášť tvorí plechová krytina. Okenné otvory sa nachádzajú na severnej a južnej strane objektu. Objekt je pripojený na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody zo strechy sú odvádzané samostatnou kanalizáciou do vsakovacích blokov na pozemku stavebníka.

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

- výmera záujmového územia:	333,00 m²
- zastavaná plocha:	271,63 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	504,21 m²
- plocha exteriérového schodiska:	8,42 m²
- spevnené plochy:	61,38 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	4

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer (zrealizovaná stavba) z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené z areálovej cesty. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 4 parkovacie miesta (PM). V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 4 PM na spevnenej ploche pred zrealizovaným sklantom.

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 zrealizovanej 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

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.

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: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, kód funkcie 302 patria areály veľkoobchodných skladov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zrealizovaný sklad je dvojpodlažný objekt a svojou hmotou, výškou a objemom zapadá do okolitej intenzívnej zástavby existujúcich veľkoskladov, v obchodno-skladovom areály na Starej Vajnorskej ul;
- zrealizovaná stavba 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	333,00 m²		
- zastavaná plocha:	271,63 m²	IZP = 0,81	IZP_{priem} = 0,82
- podlažná plocha (NP):	504,21 m²	IPP = 1,51	IPP_{priem} = 1,63

- **Zrealizovaná stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu intenzívnu zástavbu veľkoobchodných skladov. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Zrealizovaná stavba **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 dodatočným povolením stavby:	„Novostavba skladu, Stará Vajnorská xx, Bratislava“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Stará Vajnorská xx

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 riešenia technického vybavenia:

- pred vydaním dodatočného povolenia stavby požadujeme do projektovej dokumentácie doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd zo strechy haly, s návrhom potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nové Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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;

UPOZORNENIE:

Záujmová lokalita spadá do ochranného pásma 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.

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 fotokópiu pôdorysov a rezov sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdený výkres č. D: Situácia koordinačná

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdený výkres č. D: Situácia koordinačná

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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