



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán
Ing. Roman Vigh
Dlhá 60
900 31 Stupava

Váš list
zo dňa 15.05.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52560/2024-
426521/Kol**

V Bratislave
19.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	ZEPHIROS, a.s., Komárňanská 91, 821 09 Bratislava, v zastúpení Ing. Roman Vigh
investičný zámer:	Modernizácia, nadstavba a prístavba COPY CENTRA
pozemky, parc. č., k.ú.:	reg. „C“ KN parc. č. 3543/1, 3543/2, 3542/1; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Komárňanská ulica č. 91
žiadosť doručená dňa:	15.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	LIMarch s.r.o., Bitúňková 28, 900 31 Stupava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Miroslav Jošt autorizovaný architekt 2455AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko** podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: modernizáciu, nadstavbu a prístavbu existujúcej stavby COPY CENTRA, ktorá je obdĺžnikového tvaru. Objekt je tvorený tromi za sebou radenými stavbami. Smerom od Komárňanskej ulice, prvá hmota je jednopodlažná s podkrovím, druhá časť je dvojpodlažná a tretia je jednopodlažná. Prístavba k existujúcej stavbe COPY CENTRA bude z juhovýchodnej strany. Prístavba bude slúžiť ako komunikačný priestor so schodiskom a výtahom. V nadstavbe na 2. NP budú umiestnené tlačiarenské priestory a podkrovie bude slúžiť ako sklad občasne využívaných predmetov. Strecha nad celým objektom je navrhovaná sedlová s výškou hrebeňa +9,89 m od podlahy 1.NP. Stavba bude využívať existujúci vjazd na pozemok a existujúce spevnené komunikácie a plochy pre statickú dopravu.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

nároky na nové dopravné pripojenia nevznikajú; stavba je dopravne pripojená (jedným vjazdom) na príľahlú Komárňanskú ulicu. Funkcia objektu sa nemení (COPY CENTRUM); pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby a v súlade s STN 736110 zabezpečuje 8 stojísk.

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

výmera záujmového územia:	863,00 m²
zastavaná plocha:	282,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	705,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	705,00 m²
zeleň:	
na teréne:	164,40 m²
spevnené plochy:	416,60 m²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	0/2+ podkrovia
počet parkovacích miest:	8

Zmena dokončenej 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. 3543/1, 3543/2, 3542/1, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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:**
 - vo funkčnom využití územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, kód funkcie 302, patria areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
 - navrhovaný investičný zámer **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:	863,00 m²		
- zastavaná plocha:	282,00 m²	IZP = 0,33	IZP_{max.} = 0,50
- podlažná plocha (NP):	705,00 m²	IPP = 0,82	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	164,40 m²	KZ = 0,19	KZ_{min.} = 0,10

- Predložená zmena dokončenej stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, kód funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód E.

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom 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 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Predložený investičný zámer považujeme v rozvojovej funkčnej ploche E 302 z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia za akceptovateľný.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia s navrhovanou stavbou súhlasí s podmienkou:
 - krátkodobé stojiská pre návštevníkov musia ostať verejne prístupné (tak ako v súčasnosti), ich vyhradenie v normovom počte žiadame preukázať ku kolaudácii stavby.

Súčasne odporúčame:

S ohľadom na blízkosť rýchlostnej cesty R7 Bratislava Ketelec – Bratislava Prievoz odporúčame vyžiadať si k navrhovanej stavbe stanovisko Národnej diaľničnej spoločnosti a.s.

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

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.

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.

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. 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: 2 x dokumentácia

potvrdené výkresy: A06 Situácia – koordinačná, A09 Pôdorys 1. NP, A10 Pôdorys 2. NP, A11 Pôdorys Podkrovia, A16 Pohľady

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: A06 Situácia – koordinačná, A09 Pôdorys 1. NP, A10 Pôdorys 2. NP, A11 Pôdorys Podkrovia, A16 Pohľady

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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