

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PointPark Properties SK s.r.o.

Poštová 3

811 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 56241/12-444125

Ing. arch. Labanc / 59356213

13. 03. 2013

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	PointPark Properties SK s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	Logistické centrum Letisko M. R. Štefánika Bratislava
žiadosť zo dňa:	29. 11. 2012; doplnená dňa: 25. 02. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	TEBODIN Slovakia, s.r.o., Hraničná 18, 821 05 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2012
doložené doklady:	„Memorandum o spoločnom postupe pri budovaní komunikačnej siete navrhutej a realizovanej v lokalite Letisko – Západ“ z 19. 02. 2013, uzavretá medzi spoločnosťami DEVELOPMENT 4 , a.s. a PointPark Properties SK, s.r.o. dňa 22. 02. 2013

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu logistického centra, ktoré je priamo naviazané na prevádzku letiska. Ide o nové priestory, do ktorých sa presunie prevádzka spoločnosti prevádzkujúcej zásielkovú službu, ktorá sa v súčasnosti nachádza v jestvujúcej budove v rámci areálu letiska. Navrhované logistické centrum sa skladá z nasledovných objektov: distribučná hala, v ktorej je riešená triediaca linka zásielok, administratívna budova s 2 nadzemnými podlažiami, jednopodlažný objekt vrátnice pri hlavnom vstupe do areálu v SZ časti pozemku stavby, prístupová komunikácia, areálové komunikácie a spevnené plochy (nakladacia rampa, parkoviská...), plochy zelene a prípojky inžinierskych sietí. Z južnej strany areálu sa nachádza rezervná plocha na prípadné rozšírenie areálu – rozšírenie systému „PUD fingers“, ide o tzv. automatizované nakladanie zásielok do áut dodávkového typu. Odhadovaný počet zamestnancov v jednej zmene je 135. Dopravne (cestná doprava) bude stavba napojená na sieť komunikácii zástavby PHAROS, ktorá je v súčasnosti vo výstavbe. Pre potreby navrhovaného logistického centra sa na pozemku stavby zabezpečuje celkovo 112 parkovacích stojísk pre osobné vozidlá. Nároky statickej dopravy sú stanovené výpočtom vykonaným v zmysle STN 73 6110 – z1 a na základe analýzy potrieb prevádzkujúcej spoločnosti. Pre potreby nákladnej dopravy (očakáva sa ich zdržanie v areáli výlučne po dobu naloženia a vyloženia tovaru) sú navrhované nakladacie rampy a nakladacie rukávy – „PUD fingers“.

Celková plocha riešeného areálu je 17182 m², zastavaná plocha je 3131 m², spevnené plochy 10851 m², plocha zelene 3209 m², celková podlažná plocha je 3956 m².

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, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **15774/54, 15774/1, 15774/75, 15774/49, 15774/58, 16099/293, 16099/345, 16099/289, 16099/341 a 15774/5**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502** (tabuľka C.2.502 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

- **rezerva zariadení dopravy**, číslo funkcie **704** (tabuľka C.2.704 v prílohe listu).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Navrhované „Logistické centrum“ možno zaradiť medzi distribučné centrá a logistické parky, tieto patria medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*. Vzhľadom na to, že fungovanie tejto prevádzky je priamo závislé leteckej doprave – na pravidelných dodávkach zásielok určených na ďalšiu regionálnu distribúciu, konštatujeme, že ide o stavbu resp. zariadenie slúžiace aj pre leteckú dopravu, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704**. Ukazovatele intenzity využitia dosahované v rámci riešeného územia majú nasledovné hodnoty: IZP = 0,17; IPP = 0,23; KZ = 0,19. Tieto neprekračujú limitné hodnoty stanovené územným plánom. 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:	Logistické centrum Letisko M. R. Štefánika Bratislava
na parcele číslo:	15774/54, 15774/1, 15774/75, 15774/49, 15774/58, 16099/293, 16099/345, 16099/289, 16099/341 a 15774/5
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	územie zástavby PHAROS – územie medzi diaľnicou D1 a Letiskom M. R. Štefánika

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 dopravného vybavenia:

- „Sekundárne“ dopravné napojenie logistického centra (t.j. na jestvujúcu komunikačnú sieť zabezpečujúcu prístup do areálu letiska z Ivanskej cesty v súčasnosti) je prípustné výlučne pre etapu stavby, ktorej objemy statickej a dynamickej dopravy budú odpovedať súčasnej prevádzke umiestnenej v areáli letiska (v zmysle dokumentácie EIA ide o 1. etapu stavby s časovým horizontom do 12/2013, ktorá uvažuje iba s premiestnením súčasných kapacít jestvujúcej prevádzky)
- nakoľko logistický park v definitívnom riešení (t. j. s rozšírenou kapacitou - etapa po 01/2014) tvorí súčasť 1. etapy zástavby PHAROS (spolu s objektmi HOBBY MARKET, SCONTO, DEKATHLON, ALBERO a zostávajúcou časťou sektoru X), vydanie užívacieho povolenia na túto stavbu bude podmienené (tak ako kolaudácia ostatných uvedených stavieb) doložením kolaudačného rozhodnutia na 1. etapu dopravnej infraštruktúry zrealizovanej v rozsahu, ktorý vyplynul z Dopravno – inžinierskej štúdie „PHAROS BRATISLAVA – LETISKO, Návrh postupu etapizácie výstavby dopravnej infraštruktúry, 1. etapa – časový horizont r. 2013“ (spracoval PUDOS – PLUS s.r.o. v 02/2012), a ktorý zahŕňa:
 - primárnu a sekundárnu dopravnú infraštruktúru zástavby PHAROS - časť A, B, C, D, G a I, vrátane okružných križovatiek na týchto komunikáciách,
 - predĺženie Galvaniho (v úseku od diaľničnej križovatky „Trnávka“ po obslužnú komunikáciu - časť A) v polovičnom profile,
 - križovatku Ivanská cesta – PHAROS (dopravná infraštruktúra časť C) riadenú cestnou dopravnou signalizáciou,
 - rozšírenie križovatky Galvaniho – Ivanská cesta,
 - odpojovaciu vetvu v diaľničnej križovatke „Trnávka“ zo smeru z Petržalky na predĺženie Galvaniho,
 - vybudovanie by-passu v malej okružnej križovatke AVION vrátane zmeny organizácie dopravy na prepojení okružná križovatka AVION s Galvaniho ul. (zobojsmernenie celého úseku)
 - ako aj pešie prepojenie s lokalitou obchodných zariadení AVION SHOPPING PARK popod estakádu diaľnice.

z hľadiska environmentálneho posúdenia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom
- z hľadiska posúdenia bezpečnostných aspektov predmetnej stavby v zmysle zákona č. 261/2002 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií, treba postupovať v zmysle stanoviska OÚŽP v Bratislave a jeho podmienok, ktoré je potrebné naplniť v ďalších krokoch územného a stavebného konania, resp. pri kolaudácii stavby
- do ďalšieho stupňa dokumentácie je potrebné doložiť súhlas špeciálneho stavebného úradu o začlenenie navrhovanej činnosti do územného obvodu letiska ako aj dokladovanie spoločného havarijného plánu

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Oznamujeme, že navrhovaná prístupová komunikácia (SO 502.2) nie je účelná na zaradenie do siete miestnych komunikácií I. a II. triedy.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko

z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia
tabuľka C.2.502 a C.2.704

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUP, ODP