



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
09.07.2020 MAGS OUIK 54720/2020-383704 Ing. Petrigová 16.11.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	DOAS, a.s., Košická ul., 5590/56, 851 08 Bratislava
investičný zámer:	„Logistický areál DOAS“
žiadosť zo dňa:	09.07.2020, doplnená 05.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Lobotka, PhD., 5449*A1
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2019

Predložená dokumentácia rieši vybudovanie logistického areálu v k.ú. Rača – Bratislava. V logistickom areáli je navrhnuté vybudovať infraštruktúru na zabezpečenie plnohodnotnej prevádzky nových hál, ktoré budú slúžiť ako logistické a skladové centrum, ako aj jestvujúcich hál, ktoré slúžia ako dielne. Vyčlenené časti nových hál môžu slúžiť aj pre ľahkú stavebnú výrobu (podľa potreby budúcich užívateľov - nájomníkov). Stavba „Logistický areál DOAS“ bude pozostávať z výstavby troch halových objektov (Hala A, Hala B, Hala C) ako aj súvisiacich stavebných objektov ako vrátnica, strojovňa, vonkajšie prístrešky, navigačné tabule, vlajkové stožiare...). Jestvujúce objekty umiestnené na parcelách kde sa navrhuje nová výstavba, budú odstránené.

V halách budú vytvorené priestory pre administratívu a zázemie zamestnancov areálu, bude tu prebiehať logistická činnosť (manipulácia s materiálom a tovarom, nakládka, vykládka a pod.) a ľahká stavebná výroba (montážne práce a kompletizačné činnosti na výrobkoch).

Halové objekty sú v pôdorysnom tvare navrhované ako obdĺžniky, najvyšší bod plochých striech (v zmysle výkresovej časti dokumentácie) bude na úrovni +12,600 m. Objekty hál sú jednopodlažné, s viacerými dvojpodlažnými vstávkami. Na prekonanie výškového rozdielu medzi 1.NP a 2.NP sú navrhované schodiská. Objekt vrátnice bude mať pôdorysný tvar obdĺžnika, prestrešený bude plochou strechou v dvoch samostatných úrovniach, s maximálnou výškou +3,250 m. Objekt strojovne pre stabilné hasiace zariadenie sa skladá z 2 častí – strojovňa a vodná nádrž.

V rámci stavby budú realizované aj areálové rozvody pitnej a úžitkovej vody, odpadových vôd a energií. Sadovnicke úpravy navrhované v areáli pozostávajú z výsadby stromov, krov, okrasných tráv a založenia trávnikov.

Logistický areál je dopravne napojený na nadradenú komunikačnú sieť na Pribylinskej ulici, cez jestvujúci vjazd. Existujúci vjazd na Staviteľskej ul. je navrhnuté zrušiť a posunúť o cca 50,0 m. Obsluha areálu bude zabezpečená vnútroareálovými komunikáciami, ktoré budú pozostávať z dvojpruhovej obojsmernej komunikácie a spevnených plôch určených na manipuláciu s tovarom. Pohyb peších po areáli bude zabezpečený po navrhovaných chodníkoch.

Statickú dopravu je navrhnuté zabezpečiť prostredníctvom vybudovania 107 stojísk, z toho 8 vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Na zabezpečenie prevádzky logistického parku sa uvažuje s návrhom prekladísk pre vozidlá nákladnej dopravy – celkovo 24 ks.

Areál bude napojený na inžinierske siete – rozvod plynu, el. energiu, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Uvažuje sa s realizáciou rozvodu úžitkovej vody prostredníctvom 3 studní. Dažďové vody z areálu je navrhované odvádzať do verejnej kanalizácie prostredníctvom retenčnej nádrže pre regulovanie odtoku.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemkov:	39 159,00 m ²
zastavané plochy:	19 265,01 m ²
spevnené plochy:	15 285,71 m ²
plochy zelene:	4 608,28 m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia uvažovanou stavbou:

index zastavaných plôch IZP:	0,49
index podlažných plôch IPP:	0,60
koeficient zelene KZ:	0,12

Vypočítaná intenzita využitia územia okolitou zástavbou vo funkčnej ploche:

IZP priemerné	=0,32
IPP priemerné	=0,43
KZ priemerné	=0,14

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 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. xxxxxxxx
 xxx
 xxx
 xxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia **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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení.

z hľadiska stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hl. m. SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy (hlavne):
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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 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:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
Magistrát – OUIC, ODI