



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

DJ engineering s.r. o.

Slniečnicová 5C
900 41 Rovinka

Váš list
15.03.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49230/2023-
388729**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
30.05.2023

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

investor:	CCS-Cargo Customs Service, s.r.o., Agátová 22/B, 841 02 Bratislava v zastúpení spoločnosťou DJ engineering s.r.o., Slniečnicová ul. 5C, 900 41 Rovinka
investičný zámer:	Novostavba halového objektu „CCS – HALA 7“ pozemky reg. „C“ KN parc. č. 4248/6, 4248/66, 4248/67, 4248/68, 4248/227, 4248/238, 4248/239, 4248/240, 4248/241, 4248/242, 4248/244, s dopravným napojením cez pozemky reg. „C“ KN parc. č. 4245/6, 4248/48, 4248/53, 4248/230 a 4248/237, k.ú. Dúbravka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.03.2023 , doplnená 12.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MS ARCH, s r.o., Bartókova 1, 811 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Monika Šutá autorizovaný architekt 1955AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu skladovej haly ako jednopodlažného objektu so svetlou vnútornou výškou 10 m, s vloženou trojpodlažnou vstavbou na časti pôdorysu haly, nachádzajúcou sa pri hlavnom vstupe do haly. Pôdorys haly je navrhovaný v tvare členitého písmena „L“ s maximálnym pôdorysným rozmerom 79,615 x 56,410 m. Trojpodlažná vstavba má obdĺžnikový pôdorys rozmerov 7,795 x 15,245 m. Priestor haly je rozdelený na skladovú časť a zázemie. Súčasťou skladovej plochy je vyčlenená expedičná časť, na ktorú nadväzuje zásobovacia rampa s výškovým rozdielom podlahy cca 1,1 m pre 2 kamióny - exteriérové vykladanie a 1 kamión vykladanie v interiéri. Zázemie je situované v trojpodlažnej vstavbe. Na 1.NP sa nachádzajú príručné sklady a denná miestnosť. Na 2.NP sa nachádza hygienické zázemie s toaletami, sprchami a šatňami pre zamestnancov. Na 3. NP je situovaná zasadacia miestnosť a dve kancelárie. Strecha je riešená ako sedlová, na časti objektu ako pultová s plytkým sklonom cca 3,58°. Maximálna výška objektu v časti hrebeňa sedlovej strechy je + 13,590 m. Výškové osadenie haly je na úrovni 1.NP ±0,000= 180,00 m n. m. B.p.v.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

• celková výmera záujmového územia:	6 362,00 m²
• zastavaná plocha:	3 120,50 m²
• spevnené plochy:	1 410,00 m²
• zeleň:	1 831,50 m²
• počet parkovacích miest:	10

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie stavby je navrhnuté na účelovú areálovú cestu. Statická doprava je navrhnutá v počte 10 parkovacích stojísk.

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. 4248/6, 4248/66, 4248/67, 4248/68, 4248/227, 4248/238, 4248/239, 4248/240, 4248/241, 4248/242, 4248/244, 4245/6, 4248/48, 4248/53, 4248/230 a 4248/237, k.ú. Dúbravka, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba**, číslo funkcie **301**, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: skladové areály, distribučné centrá, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na nakladanie s odpadmi.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, skládky odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, základné a vysoké školy, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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: priemyselná výroba, kód funkcie 301 patria skladové haly medzi funkciu prípustnú v obmedzenom rozsahu;
 - navrhovaný investičný zámer je v súlade s funkčným využitím definovaným ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia priemer.hodnoty vo FP
		návrh	
- výmera záujmového územia:	6335,00 m ²		
- zastavaná plocha:	3120,50 m ²	IZP = 0,49	IZP_{priem.} = 0,54
- podlažná plocha (NP):	3359,90 m ²	IPP = 0,53	IPP_{priem.} = 0,58
- započítateľná zeleň:	1831,50 m ²	KZ = 0,29	KZ_{priem.} = 0,20

- Stavba je navrhovaná v stabilizovanom území a dosahuje hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) nižšie, ako sú priemerné hodnoty pre záujmovú funkčnú plochu. Hodnota KZ je vyššia, ako je jestvujúca priemerná hodnota v záujmovom území.

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:	Novostavba halového objektu „CCS – HALA 7“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4248/6, 4248/66, 4248/67, 4248/68, 4248/227, 4248/238, 4248/239, 4248/240, 4248/241, 4248/242, 4248/244 s dopravným napojením aj na pozemkoch reg. „C“ KN 4245/6, 4248/48, 4248/53, 4248/230 a 4248/237
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	areál priemyselného parku Agátová

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 a tvorby verejného priestoru:

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu - odporúčame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice cudzieho pozemku;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- parkovacie miesta určené ako návštevnícke, žiadame aby boli verejne prístupné a využiteľné pre návštevy;
- ďalej žiadame riešiť prvky cyklo dopravy súvisiace s parkovaním bicyklov pre návštevníkov a zamestnancov (kryté parkovanie, zastrešené cyklostojany), v počte vyplývajúcom z technického predpisu TP 085;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni dokumentácie rešpektovať ÚPN 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 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;
- zabezpečiť a podporovať také dopravné technológie, materiál a infraštruktúru, ktoré sú prispôsobené predpokladaným negatívnym dopadom zmeny klímy ako napr. využívanie priepustných povrchov v rámci dopravnej infraštruktúry, odvádzanie zrážkovej vody z komunikácií do vsaku resp. infiltračných pásov; udržateľný mestský odvodňovací systém, zlepšenie odvodňovania dopravnej infraštruktúry - rozvíjať systém drenáží, rigolov.

Upozorňujeme / odporúčame:

Časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme železníc.

Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame redukovať spevnené plochy v riešenom území zefektívnym samotnej dopravno-prevádzkovej obsluhy areálu.

Z pohľadu organizácie bezbariérového a bezpečného pohybu peších v areáli odporúčame doplniť pešie napojenie vstupných priestorov, vytvoriť bezpečné a dobre označené trasy pre peších (chodníky) vedúce od vstupu do areálu k hlavným vstupom do objektov; osadenie vnútorných komunikácií riešiť na jednej nivelete a z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu žiadame diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie trasy, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálovom / farebnom riešení povrchu.

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.

Prílohy:

- 1x PD
- potvrdené výkresy: situácia a pôdorys 1.NP

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: situácia a pôdorys 1.NP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r
hlavný architekt