

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Andrej Brna

ipulse s.r.o.

Bystrické sady 86

841 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.04.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 39941/2023-
524691**Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**V Bratislave
23.10.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Logistyx, s.r.o., Na pántoch 10, 831 06 Bratislava, v zastúpení ipulse s.r.o.
investičný zámer:	Skladová hala - LOGISTYX, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.04.2022, doplnená 21.11.2022, 13.01.2023, 02.05.2023, 06.07.2023, 14.08.2023 a 22.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	HSF System Sk, s.r.o., Bytčianska 499/130, 010 01 Žilina
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ján Maruškin, autorizovaný architekt 2350AA a Ing. Viktor Neumann, autorizovaný stavebný inžinier 5771*A2
dátum spracovania dokumentácie:	02/2022, 12/2022, situácia 09/2023- rev 06-23

Predložená projektová dokumentácia rieši: rekonštrukciu existujúceho priemyselného areálu bez zmeny využitia a účelu. V rámci areálu sa navrhuje objekt – ucelená skladová hala (SO.01), ktorá má byť rozdelená do viacerých prenajímateľných celkov (A,B, C a D) s administratívnymi vstávkami. Objekt má slúžiť budúcim prenajímateľom ako skladovo-administratívne priestory, pre logistiku, resp. drobnú montáž. Súčasťou návrhu sú aj prislúchajúce spevnené plochy, parkoviská, areálová infraštruktúra a sadové úpravy. Súčasťou stavby je aj úprava vjazdu a výjazdu areálu (SO.02) a úprava komunikácie a spevnených plôch – zastávka MHD (SO 03.1) a chodník na ulici Na pántoch (SO.03.2).

Hala sa navrhuje ako montovaný železobetónový prefabrikovaný skelet s votknutými stĺpmi s opláštením, s dvojpodlažnými sociálne-administratívnymi vstávkami. Výška podlahy 2.NP v rámci vstavku je navrhovaná +4,18 m. Výška atiky objektu je +15,000 m. Strecha je navrhovaná plochá. Uvažuje sa s osadením fotovoltaických panelov.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod elektrickej energie. Dažďové vody zo strechy objektu budú odvádzané do retenčného systému č.1 a do otvoreného poldra s funkciou dažďovej záhrady. Dažďové vody zo spevnených plôch parkovísk a komunikácií budú po predčistení v ORL odvádzané do retenčnej nádrže č.2 a následne odčerpávané a odvádzané do verejnej kanalizácie s regulovaným odtokom.

Sadové úpravy sa navrhujú primárne pozdĺž západnej hranice záujmového územia a v severozápadnej časti. Navrhovaná je trojetážová zeleň.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, **rozvojové územie, bez regulačného kódu** (lína pozdĺž západnej hranice riešeného územia)
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **rozvojové územie, bez regulačného kódu** (záujmová časť pozemku parc. č. xxxxx)

distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie **302**

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.

parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou území, ktoré sú definované ako **rozvojové územia**.

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 vonkajšie mesto** - regulačný kód **D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	Prevažne areály	0,50	0,10

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

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.

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;
- upozorňujeme, že predmetná stavba dosahuje maximálnu prípustnú hodnotu IZP stanovenú ÚPN; na pozemku stavby *nesmie dôjsť k navýšeniu zastavaných plôch*;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- v zmysle ÚPN môže byť riešené územie dotknuté plánovanou stavbou preložky cesty II/502, preto *upozorňujeme* na pravdepodobnú zmenu organizácie dopravy vyvolanú dopravným významom nadradenej komunikácie a v prípade záberu navrhovaných stojísk a prípadnej disproporcie v statickej doprave z dôvodu umiestnenia vyššie spomenutej dopravnej stavby, je potrebné riešiť nároky statickej dopravy výlučne na pozemku investora;
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe „Skladová hala LOGISTYX“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe *Zmluvy/Dohody* o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 03.1 – Zastávky MHD
 - SO 03.2 – Chodníky;
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Skladová hala LOGISTYX“ je podmienené uzavretím *Zmluvy/Dohody* o budúcom prevode vlastníckeho práva k zastávkam MHD a chodníku pozdĺž ul. Na Pántoch, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Skladová hala LOGISTYX“, s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Skladová hala LOGISTYX“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia s návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkou, ktorú je potrebné zapracovať do podmienok územného rozhodnutia:

- maximálne vypúšťané množstvo zrážkových vôd z areálu stavby do verejnej kanalizácie nesmie prekročiť povolené množstvo 3,0 l.s⁻¹;

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;
- *v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame* na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte *minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta* v priestore medzi protíahlymi stojiskami;

- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - 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 do uličných stromoradií a alejí 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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:

V projektovej dokumentácii je nesprávne uvedená výmera podlažných plôch investičného zámeru a následne nesprávne uvedený IPP. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov. Upozorňujeme tiež na nesprávne uvedenú výmeru podlažných plôch objektu uvedenú v časti „Indexácia“ výkresu „Situácia-koordinačná revízia 06-23“ .

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.

V čase realizácie stavby je možné si overiť prípadnú dostupnosť prístreškov MHD zo strany hlavného mesta.

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.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Situácia - koordináčna

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Situácia - koordináčna
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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