



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Andrea Kucejová
MFJ support, s.r.o.
Vajnorská 3371/142
831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.03.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 50409/2024-
178392**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 904 588 711**

V Bratislave
29.04.2024

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

investor:	CTPark Bratislava, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava, v zastúpení MFJ support, s.r.o., Vajnorská 3371/142
investičný zámer:	Výrobnno-skladová hala CTPark BRA 16 – ETAPA II., Opletalova ul. k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.03.2024 doplnená dňa 16.04.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Čechvala autorizovaný architekt, 1732AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: II. etapu objektu výrobnno-skladovej haly, ktorá je novostavbou v priemyselnom území. Objekt SO 01 sa delí na 2 jednotky: výrobnú (B) a skladovú (C). Hala je jednopodlažná a obsahuje vstavy, ktoré sú trojpodlažné. Objekt je nepodpivničený. Celkové rozmery haly sú 144,450 x 96,800 m. Hala je prestrešená plochou strechou, horná hrana atiky je vo výške +14,400 m. V Výroba haly bude zameraná na výrobu podvozkových komponentov pre automobilový priemysel a montáž a finálne kompletovanie rôznych výrobkov z plastu pre automobilový priemysel.

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

- výmera záujmového územia (502D):	48 570,937 m²
- zastavaná plocha spolu (I.*+II. etapa):	19 425,40 m²
- <i>zastavaná plocha spolu (II. etapa):</i>	13 714,94 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu (I.*+II. etapa):	21 147,83 m²
- <i>podlažná plocha nadzemných podlaží spolu (II. etapa):</i>	14 862,94 m²
- zeleň:	
na teréne:	19 407,97 m²
<i>na teréne (II. etapa):</i>	10 326,84 m²
- <i>spevnené plochy II. etapa:</i>	6 833,93 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1 + vstavy
- počet parkovacích miest:	66

**I. etapa nie je súčasťou predloženého zámeru, bola posudzovaná samostatne, avšak je súčasťou záujmového územia 502D, preto sú bilančné údaje vyhodnocované komplexne.*

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Súčasťou projektovej dokumentácie je aj riešenie spevnených plôch v areáli, ktoré zahŕňa stavebný objekt SO 06 – v rámci stavby predstavuje rozšírenie existujúcich (realizovaných) areálových obslužných komunikácií, spevnených manipulačných plôch, ale aj parkovacie a odstavné stojiská v rámci areálu pre osobnú motorovú dopravu, nákladnú dopravu, štrkové komunikácie a chodníky pre peších, nakladacie plochy pre nákladné vozidlá a kamiónovú dopravu, ale aj návrh trvalého dopravného značenia. V zmysle plynulosti napojenia na predošlú etapu stavby sú spevnené plochy navrhnuté v rovnakom šírkovom usporiadaní. Šírkový koridor spevnenej plochy pre pohyb vozidiel na SV strane haly je v šírke 12,15 m. Rampa pre príjazd kamiónov k zásobovacím boxom je dlhá 15,8 m. Na južnej strane haly sú navrhnuté komunikácie a spevnené plochy pre parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel zamestnancov a návštevníkov haly. Celkovo je navrhnutých 66 kolmých odstavných stojísk pre osobné vozidlá. Areál bude dopravne napojený na Opletalovu ulicu novou stykovou križovatkou, ktorá bola riešená ako súčasť prvej etapy výstavby.

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.

Posúdenie 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. 2288/18, 2288/891, 2288/901, 2288/892, 2288/899, 2288/895, k.ú. Devínska Nová Ves, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **priemyselná výroba, číslo funkcie 301**, t. j. 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:

Parcely v dotknutej funkčnej ploche 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 vonkajšie mesto - regulačný kód E**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	301	Priemyselná výroba	areály	0,55	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 navzápných 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).*

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**, t.j. územia slúžiace 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvádzacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu (administratíva), zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely v dotknutej funkčnej ploche sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V danom území ÚPN 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	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	Zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110**, t. j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru;

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela v dotknutej funkčnej ploche je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** sa navrhovaný zámer zaraďuje medzi výrobné služby, čo patrí medzi prevládajúcu funkciu vo funkčnej ploche č. 502. Vo funkčnej ploche číslo 1110 sa stavba neumiestňuje.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (v zmysle predloženého projektovej dokumentácie)

vyhodnotenie pre funkčnú plochu 502

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN funkcia 301
- výmera územia:	48 570,937 m²		
- zastavaná plocha:	19 425,40 m²	IZP = 0,399	IZP_{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	21 147,83 m²	IPP = 0,435	IPP_{max.} = 0,9
- započítateľná zeleň:	19 407,97 m²	KZ = 0,399	KZ_{min.} = 0,15

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:	Výrobnno-skladová hala ctPark BRA16- ETAPA II
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	2288/18, 2288/891, 2288/901, 2288/892, 2288/899, 2288/895
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Opletalova ulica

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 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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

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;
- 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 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 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia , 1:500

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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