



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MADING s.r.o.**

Drieňová 16940/1H  
821 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **09.02.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 48012/2024-  
259704**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
Ing. Renáta Petrová**

V Bratislave  
**05.06.2024**

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

investor:	<b>Alto RE SPV 6, s.r.o., Jurkovičova Tepláreň, Bottova 6067/1/1, 811 09 Bratislava</b> v zastúpení MADING s.r.o.
investičný zámer:	<b>„Revitalizácia a obnova brownfieldu v sanovanom území bývalého terminálu Bratislava – Rača“, k. ú. Rača a k. ú. Vajnory, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.02.2024, stretnutie on-line dňa 05.03.2024 a doplnená PD dňa 30.04.2024 a 17.05.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>VM PROJEKT, s.r.o., Bojnická 3, 831 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Tomáš Šimkovič</b> <b>autorizovaný stavebný inžinier 6802*11</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01.2024</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu troch objektov: „SO 101 A“; SO 102 B“ a „SO 103 C“ - predajných skladov s administratívno-sociálnymi vstávkami, vrátane infraštruktúry na ul. Na Pántoch, v lokalite v blízkosti križovatky ulíc: Na Pántoch – Rybníčná. Zaujímavé územie je rovinaté. Z východnej strany je územie ohraničené ul. Na Pántoch, z južnej strany predmetné územie susedí s existujúcim priemyselným areálom a Strednou odbornou školou elektrotechnickou a severnú a západnú hranicu územia tvorí železničná trať, spevnená cesta a susediace pozemky pri železničnej trati.

Hlavnou funkčnou náplňou navrhovaných objektov sú sklady - predajné sklady a priestory, kde prebieha nákup tovaru priamo v skladoch, malé distribučné centrá, e-shopy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a zariadenia občianskej vybavenosti. Jednotlivé stavebné objekty sú rozdelené na samostatné nájomné jednotky, z ktorých každá je vybavená vjazdom do objektu, parkovacími stáťami a prístupom pre peších.

Objekt „SO 101 A“ pozostáva z 22 samostatných jednotiek; objekt má tvar obdĺžnika, o rozmeroch 212,12 m x 48,92 m, s výškou atiky +11,0 m.

Objekt „SO 102 B“ pozostáva zo 7 samostatných jednotiek, objekt má tvar obdĺžnika, o rozmeroch 116,12 m x 53,72 m, s výškou atiky +11,0 m.

Objekt „SO 103 C“ pozostáva z 10 samostatných nájomných jednotiek; objekt má nepravidelný tvar (zalomené písmeno „L“ pod 45° uhlom), o max. zastavanej ploche 8 391 m<sup>2</sup>, s výškou atiky +11,0 m.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Nosný systém objektov „A, B a C“ je navrhnutý ako prefabrikovaný železobetónový skelet; objekty sú nepodpivničené, jednopodlažné so vstavkami, pričom strešná horizontálna konštrukcia pozostáva z primárnych väzníkov a sekundárnych väzníc z predpätého železobetónu, fasáda bude tvorená sendvičovými panelmi.

Každá nájomná jednotka môže byť vybavená štandardným administratívno-sociálnym vstavkom, v rámci projektu je navrhnutý dvojpodlažný (alebo jednopodlažný) vstavok o rozmeroch 13 m x 6,25 m, schodisko je navrhnuté oceľové.

Predmetný areál pretína a delí na dve časti územná rezerva pre výhľadovú verejno-prospešnú dopravnú stavbu „D13. preložka cesty II/502 v úseku Pionierska – Gaštanový hájik – Na Pántoch – Rybníčna“. Táto plocha je navrhnutá iba ako trávnatá plocha, šírka ponechanej rezervy je 38,5 m.

Objekt „SO 104“ Zázemie správcu tvorí trojica mobilných kontajnerov max. rozmerov 6,1 m x 7,5 m, s výškou +2,80 m, pripojených na inžinierske siete.

Objekt „SO 105“ Polozapustené odpadové kontajnery, v areáli sú navrhnuté tri stojiská, z toho každé bude vybavené troma nádobami R1,7 m a jednou R1,3 m; na spevnenom chodníkovom podklade rozmerov cca 7,9 m x 2,35 m.

Objekt „SO 106“ Prvky drobnej vonkajšej architektúry tvoria hlavne prístrešky pre bicykle.

Objekt „SO 107“ Požiarna nádrž ATS, automatická tlaková stanica bude umiestnená v mobilnom kontajneri rozmerov cca 6,1 m x 2,5 m a výšky 2,8 m.

Objekt „SO 108“ Oporný múr, vzhľadom na súčasný spád pozemku, výškové usporiadanie jestvujúcich komunikácií a navrhované objekty je na juhozápadnej hranici pozemku navrhnutý oporný múr, celková dĺžka je 124,64 m a výška sa pohybuje od 2,20 m do 4,38 m.

Navrhovaný areál bude na existujúce inžinierske siete pripojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, areálovú kanalizáciu a elektrické vedenie (pozemky parc. č. 3282/132 a 3282/23).

V rámci revitalizácie bývalého brownfieldu dôjde aj k búracím prácam existujúcich budov a infraštruktúry bývalého areálu Benzinol.

Členenie stavby na stavebné objekty – rámcový popis:

- SO 001 Hrubé terénne úpravy
- SO 002 Skrátene vlečky
- SO 101 Predajný sklad A
- SO 102 Predajný sklad B
- SO 103 Predajný sklad C
- SO 104 Zázemie správcu
- SO 105 Polozapustené odpadové kontajnery
- SO 106 Prvky drobnej vonkajšej architektúry
- SO 107 Objekt Automatickej tlakovej stanice
- SO 108 Oporný múr
- SO 201 Účelová cesta
- SO 202 Komunikácie, spevnené plochy a chodníky

Súčasťou stavby je aj rekonštrukcia príjazdovej účelovej cesty a Úpravy ulice Na Pántoch.

Rekonštrukcia príjazdovej účelovej stavby – Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Rekonštrukcia príjazdovej účelovej cesty
- SO 02 Vonkajšie osvetlenie účelovej cesty
- SO 03 Prekládka distribučných rozvodov VN

Úpravy ulice Na Pántoch - Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Výmena krytu cesty
- SO 02 Rozšírenie cesty a chodníky
- SO 03 Úprava vjazdu príjazdovej účelovej cesty
- SO 04 Zastávky MHD
- SO 05 Vonkajšie osvetlenie

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

- výmera záujmového územia:	<b>57 071,00 m<sup>2</sup></b>
- celková zastavaná plocha:	<b>25 701,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha SO 101:	<b>10 377,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha SO 102:	<b>6 238,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha SO 103:	<b>8 391,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha SO 104, 105, 106 a 107:	<b>695,00 m<sup>2</sup></b>
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>28 871,00 m<sup>2</sup></b>
- areálové komunikácie:	<b>7 741,00 m<sup>2</sup></b>
- parkovacie plochy:	<b>2 987,00 m<sup>2</sup></b>
- chodníky pre peších:	<b>3 692,00 m<sup>2</sup></b>
- cyklistický chodník:	<b>1 292,00 m<sup>2</sup></b>
- celkové plochy zelene:	<b>15 565,00 m<sup>2</sup></b>
- počet parkovacích miest:	<b>218</b>

**Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

Areál je toho času prístupný existujúcou príjazdovou komunikáciou, ktorá je pripojená na ul. Na Pántoch. Statická doprava je riešená v počte 218 parkovacích miest (PM), pričom 7 stojísk je vyhradených pre osoby ZŤP (v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 je potrebné zabezpečiť minimálne 152 stojísk, 66 stojísk chce žiadateľ vybudovať navyše).

**Stanovisko k DKP :**

Dopravno-kapacitné posúdenie, sprac. AFRY CZ s. r. o., apríl 2024

Súčasťou predloženého investičného zámeru je doplnenie dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré nadväzuje na dopravno-kapacitné posúdenie dopravného pripojenia zámeru Na Pántoch. Dopravno-kapacitné posúdenie uvažuje s 218 PM. Návrh dopravnej obsluhy je založený na rozšírení a rekonštrukcii časti ulice Na Pántoch, odkiaľ bude sprístupnený vjazd do areálu.

Účelom spracovania DKP je vyhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru na kvalitu dopravnej situácie na nadradenej cestnej sieti a overiť jej dopravnú funkčnosť, prípadne zistiť možné nedostatky a navrhnúť opatrenia na jej zlepšenie v riešenom území. Boli vykonané aktualizované dopravné prieskumy na križovatkách Rybničná – Na Pántoch a Rybničná – Rybničná (pri BEZ). Priamo v DKP vo výhľade bolo uvažované so zámermi: Polyfunkčný súbor Rybničná a OS Nad Šúrom a s prepojením ulíc Pri šajbách – Na pántoch a Púchovská.

V posúdení sa uvažuje už s funkčnou križovatkou diaľnic D1 a D4 (mimo úrovňová križovatka Ivanka sever).

Doplnenie DKP je spracované pre rok 2037 – výhľadový rok, v ktorom boli posúdené nasledujúce križovatky:

- Rybničná – Rybničná – Lagermax
- Rybničná – Na Pántoch – Elchem
- Na Pántoch – investičný zámer Na Pántoch
- Pri šajbách – prepojenie Pri šajbách - Na pántoch
- Prepojenie Pri šajbách – Na pántoch – Púchovská

Z výsledkov predloženého dopravno-kapacitného posúdenia pre rok 2037 možno konštatovať, že pri uvažovanom dopravnom zaťažení v špičkových hodinách vznikajú nasledujúce situácie na jednotlivých križovatkách:

- Rybničná – Rybničná – Lagermax – neriadená priesečná križovatka – križovatka je kapacitne vyhovujúca na celé výhľadové obdobie.
- Rybničná – Na Pántoch – Elchem – neriadená priesečná križovatka – križovatka je kapacitne vyhovujúca, stav ramena ľavého odbočenia na Rybničnú predstavuje najnižšiu funkčnú úroveň pracujúcu na medzi kapacity.

- Na Pántoch – investičný zámer Na Pántoch – neriadená priesečná križovatka – križovatka je kapacitne vyhovujúca na celé výhľadové obdobie.
- Pri šajbách – prepojenie Pri šajbách - Na pántoch – neriadená styková križovatka - križovatka je kapacitne vyhovujúca na celé výhľadové obdobie.
- Prepojenie Pri šajbách – Na pántoch – Púchovská neriadená styková križovatka - križovatka je kapacitne vyhovujúca na celé výhľadové obdobie.

**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. 3173/3, 3173/4, 3173/5, 3175/1, 3175/2, 3177, 3180/2, 3180/14, 3180/15, 3180/16, 3180/17, 3180/20, 3180/21, 3180/22, 3189/2, 3201/1, 3201/21, 3201/24, 3201/25, 3201/26, 3277/9, 3277/10, k. ú. Rača a 2757/7, 2757/5 a 2162/4, k. ú. Vajnory, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód D;**
- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie;**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.**

**Funkčné využitie územia:**

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

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Intenzita využitia územia:**

Parcely 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 **D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	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 ( $m^2$ ) =  $KZ \times$  rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).*

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované v časti územia aj ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 zložitosť, 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.

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).

#### **Funkčné využitie územia:**

##### **• plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

#### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

##### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, patria zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy, pričom zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu aj zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou;
- osadenie objektov na pozemkoch je navrhnuté s ohľadom na dosiahnutie optimálnej zastavanosti vzhľadom na tvar pozemku a jeho limitujúce prvky. Jednotlivé stavebné objekty sú rozdelené na samostatné nájomné jednotky, z ktorých každá je vybavená vjazdom do objektu, parkovacími stáťami a prístupom pre peších;
- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>57 071,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>25 701,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,450</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,50</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>28 871,29 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,505</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>15 565,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,272</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,10</b>

- Navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód D.

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:	<b>„Revitalizácia a obnova brownfieldu v sanovanom území bývalého terminálu Bratislava – Rača“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>3173/3, 3173/4, 3173/5, 3175/1, 3175/2, 3177, 3180/2, 3180/14, 3180/15, 3180/16, 3180/17, 3180/20, 3180/21, 3180/22, 3189/2, 3201/1, 3201/21, 3201/24, 3201/25, 3201/26, 3277/9, 3277/10, k. ú. Rača a 2757/7, 2757/5 a 2162/4, k. ú. Vajnory</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača a Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>lokalita ul. Na Pántoch</b>

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:**

- časť záujmovej lokality zo severozápadnej strany spadá do ochranného pásma železničných tratí;
- časť záujmovej lokality spadá do ochranného pásma plynárenských zariadení VTL;
- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- konštatujeme, že predložené dopravné riešenie rešpektuje plánovaný výhľadový dopravný zámer preložku cesty II/502 – vo výhľade je trasa preložky v zmysle ÚPN hl. m. SR BA

ako miestna zberná cesta f.t. B1 v kat. MZ 21,5 a taktiež rešpektuje plánované výhľadové rozšírenie miestnej cesty (ul. Na Pántoch) funkčnej triedy C1 kategórie MO 8,5;

- záver k DKP: postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Zaťaženie cestnej siete pre súčasný stav a smerovanie dopravy akceptujeme. Kapacitné posúdenie križovatiek boli vykonané v zmysle výpočtového formuláru vychádzajúce z TP 102. Dopravno-kapacitné posúdenie preukázalo, že križovatky Rybničná – Rybničná – Lagermax a Na Pántoch – investičný zámer Na Pántoch sú kapacitne vyhovujúce, križovatka Rybničná – Na Pántoch – Elmech je vo výhľadovom období (rok 2037) na hranici výkonnosti s funkčnou úrovňou E. Dopravno-kapacitné **posúdenie akceptujeme.**

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „*Revitalizácia a obnova brownfieldu*“ **súhlasí s podmienkami :**

- **podmieňujúcimi investíciami stavby pre územné rozhodnutie „*Revitalizácia a obnova brownfieldu*“** sú dopravné stavby, vypracované samostatnými projektovými dokumentáciami s názvom „*Úpravy ul. Na Pántoch*“ a „*Rekonštrukcia príjazdovej účelovej cesty*“;
- stavebné objekty projektovej dokumentácie „*Úpravy ul. Na Pántoch*“, budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
  - SO 02 – Rozšírenie cesty a chodníky,
  - SO 04 – Zastávky MHD.
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „*Revitalizácia a obnova brownfieldu*“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody s hlavným mestom** o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnej ceste II. triedy, f.t. C1, kat. MO 8,5/40, chodníkom popri miestnej ceste Na Pántoch (šírky 2 m) a zastávkam MHD, ktoré sú dopravnými stavbami projektovej dokumentácie „*Úpravy ul. Na Pántoch*“.
- súčasťou objektivej skladby projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie na stavbu „*Revitalizácia a obnova brownfieldu*“, budú podmieňujúce dopravné stavby :
  - „*Rekonštrukcia príjazdovej účelovej cesty*“, na parc. č. 2757/7, 2757/5, 2757/6, v k.ú. Vajnory a na parc. č. 3173/3, v k.ú. Rača,
  - „*Úpravy ulice Na Pántoch*“ v k.ú. Vajnory na parc. č. 2758/8, 2758/20, 2165/1, 2165/3, 2166/2 a na parc. č. 3282/131, 3282/132, 3282/10, 3282/28 v k.ú. Rača;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „*Revitalizácia a obnova brownfieldu*“ je podmienené :
  - realizáciou stavby „*Rekonštrukcia príjazdovej komunikácie*“,
  - realizáciou stavby „*Úpravy ulice Na Pántoch*“;
- z príjazdovej cesty bude umožnený prejazd k existujúcim pozemkom umiestneným za zámerom „*Revitalizácia a obnova brownfieldu*“, t.j. táto prístupová cesta bude mať **charakter účelovej verejnej cesty.**

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- do ďalšieho stupňa PD požadujeme zosúladiť textovú časť s grafickou; v textovej časti sa uvádza potrebný objem vsakovacieho objektu 2 060 m<sup>3</sup> a v koordinačnej situácii je uvedený objem 1 020 m<sup>3</sup>;
- predložiť hydrogeologický posudok;
- v súlade so závermi hydrogeologického posudku upresniť hĺbku a spôsob uloženia vsakovacích blokov v teréne. Dno vsaku musí byť umiestnené min. 0,5 m nad hladinou podzemnej vody;
- pri návrhu a realizácii stavby zosúladiť navrhované inžinierske siete (vrátane vodozadržných opatrení ako sú dažďové záhrady a vsaky) s návrhom vzrastlej zelene. Pri návrhu dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí (IS);

**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 a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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 a fasád; 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 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.

Prílohy: potvr. výkresy: C2. Situácia na podklade katastrálnej mapy  
C3. Rekonštrukcia príjazdovej účelovej cesty - Koordinačná situácia  
C3. Úpravy ulice Na Pántoch - Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Rača  
MČ Bratislava – Vajnory  
potvr. výkresy: C2. Situácia na podklade katastrálnej mapy  
C3. Rekonštrukcia príjazdovej účelovej cesty - Koordinačná situácia  
C3. Úpravy ulice Na Pántoch - Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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