



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Profiluk s.r.o.

Martina Granca 3452/8
831 04 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53432/2024-
465367/Kut**

V Bratislave
22.07.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	MATADOR HOLDING a.s., Bojnická ulica č. 3, 831 04 Bratislava, v zastúpení Profiluk s.r.o..
investičný zámer:	Distribučné centrum MATADOR HOLDING a.s. - Vajnory
pozemky, parc. č., k.ú.:	2162/1, 2162/6, 2162/7 ; k. ú. Vajnory
miesto stavby:	Na pántoch
žiadosť doručená dňa:	06.06.2024 - MČ Vajnory
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Profiluk s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. Milan Kollár autorizovaný stavebný inžinier 4615*Z*A1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024, doplnenie 14.06.2024 a 03.07.2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

K investičnému zámeru: „Skladová hala - MATADOR“, parc. č. 2162/1, 2162/6 a 2162/7, k. ú. Vajnory, Bratislava“ bolo dňa 23.03.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 45552/2022-113538 (ďalej SIZ zo dňa 23.03.2022). Posudzovaná bola zastavovacia štúdia s dátumom spracovania 01/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. Vladimír Mihálik, autorizovaný stavebný inžinier 5308*A1. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo, že investičný zámer: Navrhovaná stavba „Skladová hala - MATADOR“ dosahuje indexy využitia územia, ktoré sú takmer totožné s regulatívmi stanovenými pre susednú rozvojovú funkčnú plochu (IZP=0,50, IPP=1,1 a KZ=0,10). Nakoľko sa záujmová stavba umiestňuje v stabilizovanom území s nízkou zastavanosťou a vysokým podielom zelených plôch, navrhovaná intenzita zástavby (IZP=0,48, IPP=0,46 a KZ=0,13) pôsobí v území rušivo a

nerespektuje princípy stabilizovaného územia. S ohľadom na stanovenú funkciu v ÚPN a budúcu transformáciu územia je možné akceptovať dosahované hodnoty IZP/IPP navrhovanej stavby v rozmedzí max. cca 0,35 – 0,40. Oproti predloženému riešeniu je potrebné zvýšiť podiel zelene tak, aby bol zachovaný charakter stabilizovaného územia.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu skladového objektu v rámci jestvujúceho areálu na ul. Na Pántoch. V danom území sa na pozemku parc. č. 2162/7 v súčasnosti nachádza halový objekt a niekoľko menších doplnkových objektov.

Navrhované haly distribučného centra budú slúžiť ako medzisklad medzi výrobou a koncovými užívateľmi. Funkčne budú rozdelené na 3 samostatné prenajímateľné celky. Každá funkčná časť ma vlastnú vstavbu administratívnych priestorov / kancelárie, šatne, hygienické zázemie/ na zabezpečenie nezávislého chodu jednotlivých celkov. Hmota navrhovanej haly je členitá s max. rozmermi 100,80 m x 84,50 m, komplikovanejší pôdorysný tvar vychádza hlavne z danosti nepravidelného tvaru parcely a jej nožnej využiteľnosti. Konštrukčne sa jedná o päťlod'ovú halu, pričom každá lod' má inú dĺžku a posun v rámci pôdorysného členenia. V priečnom smere je modulový systém 5 x 20,0 m celková šírka – 100,0 m). V pozdĺžnom smere haly je modulový systém navrhnutý á 6,0 m.

Modulová dĺžka jednotlivých lodí: 10 x 6,0 m – prvá lod', 8 x 6,0 m – druhá lod', 6 x 6,0 m – tretia lod', 6 x 6,0 m – štvrtá lod' a 3 x 6,0 m – piata lod'.

Navrhovaný objekt je 1-podlažný, zastrešený plochou strechou, výška atiky je +12,50 m od úrovně podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 139,500 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Hlavný vjazd a vchod do areálu majú spoločný na mieste pôvodného vjazdu z účelovej cesty, ktorá sa následne pripája na ul. Na Pántoch. Rekonštrukcia príjazdovej cesty (v súčasnosti účelovej cesty) je riešená v samostatnej PD, ktorého rekonštrukcia je riešená v rámci PD DUR susedného areálu – Logistickopriemyselný park Na Pántoch (DUR – Alto RE SPV 6, s.r.o). Súčasťou susediaceho zámeru je aj rekonštrukcia existujúcej príjazdovej komunikácie a vybudovanie vybudovanie spoločného priestoru pre chodcov aj cyklistov v š. 3 m., ktorý je od komunikácie oddelený zeleným pásom. Súčasťou projektovej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 9 stojísk. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 20 parkovacích miest na pozemku stavby.

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

	návrh	pôvodný stav
- výmera záujmového územia:	10 119,00 m²	
- zastavaná plocha:	4 089,00 m²	1 246,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	4 089,00 m²	1 246,00 m ²
- zeleň:	2 594,87 m²	1 075,00 m ²
- počet podlaží PP/NP:	0/1	0/1
- počet parkovacích miest:	20	

Posúdenie investičného zámeru 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. 2162/1, 2162/6, 2162/7 ; k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROVY, 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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 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: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, kód funkcie 302, patria skladové haly medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. 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/jestvujúci	intenzita využitia SIZ zo dňa 23.03.2022
- výmera záujmového územia:	10 119,00 m ²		
- zastavaná plocha:	4 089,00 m ²	IZP = 0,40/0,12	IZP_{max} = 0,35-0,40
- podlažná plocha (NP):	4 089,00 m ²	IPP = 0,40/0,12	IPP_{max} = 0,35-0,40
- započítateľná zeleň:	2 549,87 m ²	KZ = 0,26/0,11	KZ_{min} > 0,13

- Predložený investičný zámer **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- konštatujeme, že predložené dopravné riešenie rešpektuje plánované výhľadové dopravné zámery – výhľadovú dopravnú stavbu preložky cesty II/502, komunikácia funkčnej triedy B1 kategórie MZ 21,5 a výhľadové rozšírenie miestnej cesty (ul. Na Pántoch) funkčnej triedy C1 kategórie MO 8,5.

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 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;
 - 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Vajnory** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Distribučné centrum MATADOR HOLDING a.s.“ je stavebný objekt SO.202 – Rekonštrukcia chodníka ul. Na Pántoch dl. 177 m , ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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