



EVING real, s.r.o.
Kominárska 5
831 04 Bratislava

Váš list č./zo dňa 09.07. 2019 Naše číslo MAGS OUIK 49272/19-387697 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218 Bratislava 27.09. 2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Tále resort, s.r.o., Kováčska 6, 831 04 Bratislava |
| investičný zámer: | „Prekladisko DPD - Bratislava“ – lokalita PHAROS, ul. Pri Letisku - parc. č. xx - k.ú. Trnávka, Bratislava II |
| žiadosť zo dňa: | 09.07. 2019, doplnená dňa: 27.09. 2019 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | - GP: PATHY Studio, s.r.o., Šrobárova 19, Poprad - HIP: Ing. arch. P. Horváth - zodpovedný projektant: Ing. A. Paták, autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 4454*A1 |
| dátum spracovania dokumentácie: | 06/2019 |

Predložená dokumentácia rieši výstavbu areálu firmy DPD s administratívnym centrom spoločnosti a halou slúžiacou ako prekladisko zásielok dovážaných z regionálnych centier a distribuovaných zákazníkom. Navrhovaná prevádzka tvorí doplnkovú funkciu letiska.

Navrhovaná stavba je situovaná v lokalite PHAROS, Bratislava – Trnávka/v priestore medzi Diaľnicou D1 a Letiskom M. R. Štefánika, východne od areálu Decathlon.

V areáli bude zamestnaných 100 ľudí v administratívnej budove a 70 ľudí v hale prekladiska. Zároveň bude hala obsluhovať 130 kuriérov.

Miesto stavby a popis pozemku:

- pozemok stavby/parc. č. xx, s celkovou výmerou 27 914 m² je evidovaný ako orná pôda, je nezastavaný, v súčasnosti nevyužívaný, nachádza sa tu len trávnatý porast bez vzrastlých stromov,
- prípojka VN, Telekom: parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- prípojka vody: parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO-01 Hala - prekladisko; SO-02 Administratívna budova; SO-03 Nádrž SHZ (stabilné hasiace zariadenie); SO-10 Areálové spevnené plochy; SO-11 Oplotenie; SO-12 Sadové úpravy; SO-13 Hrubé terénne úpravy; SO-20 Prípojka vody; SO-21 Areálový požiarny vodovod, požiarna nádrž; SO-30 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO-31 Areálová dažďová kanalizácia, vsakovanie a ORL; SO-32 Prekládka splaškovej kanalizácie; SO-40 Plynové odberné zariadenie; SO-50 Prípojka VN; SO-51 TS; SO-52 Náhradný zdroj; SO-53 Areálové rozvody NN a VO; SO-60 Telekomunikačná prípojka.

SO-01 Hala – prekladisko: 1-podlažný halový objekt o celkových rozmeroch 159,6 x 80,3 m., výška budovy je 9,0 m. Centrálné krídlo slúži pre príjem tovaru z kamiónov, ten sa následne pomocou automatickej linky presúva do dvoch krídel budovy, kde sú nakladacie miesta pre dodávky kuriérov. V centrálnom krídle je situované sociálne a administratívne zázemie pre zamestnancov haly a pre kuriérov.

- zastavaná plocha celkom: 7 087,00 m² (z toho: 6 519,00 m²/hala - prekladisko + 568,00 m² /aministratívno-sociálne vstavky v hale)
- úžitková plocha objektu: 6 986,00 m²
- podlažná plocha: 7 087,00 m²

SO-02 Administratívna budova: 3-podlažný objekt, bez suterénu, o rozmeroch 32,2 x 19,6 m, výška budovy po vrch atiky je 13,0 m. Najvyššie podlažie je ustúpené, čím je vytvorená strešná terasa s vegetačnou strechou a pochôdnou časťou. Vnútorne členenie tvoria veľkoplošné kancelárie, ktoré sú situované po obvode stavby na každom podlaží. V strednej časti je komunikačné a hygienické jadro, na prízemí sa nachádzajú rokovacie miestnosti a recepcia.

- zastavaná plocha: 631,00 m²
- úžitková plocha objektu: 1 659,00 m²
- strešná terasa: 238,00 m²
- podlažná plocha: 1 797,00 m²

V rámci stavby sa umiestňuje 67 povrchových parkovacích miest (pre 70 zamestnancov v najsilnejšej zmene prekladiska, 100 zamestnancov administratívy a jej návštevníkov).

Dopravné pripojenie stavby sa rieši z jestvujúcej obslužnej komunikácie - dopravnej infraštruktúry vybudovanej pre zástavbu PHAROS označovanej ako časť „I“, a to dvoma vjazdami – samostatným vjazdom pre osobnú dopravu na parkovisko pri administratívnej budove a samostatným vjazdom pre nákladnú dopravu a dodávky obsluhujúce halu prekladiska.

Na pozemku budú zabezpečené ďalej tri stojiská pre motocykle a 10 miest pre bicykle.

V dokumentácii sú deklarované dopravné kapacity/generovaná dynamická doprava. Predpokladá sa 30 kamiónov denne (príjazd 4:00-6:00, odjazd 18:00-22:00), 130 dodávok denne (časť príjazd do 6:00 a časť medzi 16:00-20:00, odjazd vždy ráno medzi 6:00-9:00) a cca denne 70 OA zamestnancov a 20 návštev.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia: uvedené v predloženej dokumentácii:

- výmera riešeného územia/areálu: 27 914,00 m²
- zastavaná plocha: 7 718,00 m²; IZP = 0,276
- podlažná plocha: 8 884,00 m²; IPP = 0,318
- spevnené plochy: 15 915,00 m² (z toho: 14 080,00 m²/cementobetónová plocha-pojazdné pre NA + 1 523,00 m²/asfaltobetónová plocha-parkovisko pre OA + 312,00 m²/chodníky)
- plocha zelene na teréne: 4 281,00 m²; KZ = 0,153

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:

Funkčné využitie územia:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie: pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, územný plán mesta stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia 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 predvážacie 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, 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.

- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI: rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704,**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Rezerva pre umiestnenie stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: líniovú a plošnú zeleň.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: poľnohospodárske využitie.

Nepripustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Riešené územie je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie E.**

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: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*:

- **pre vnútorné mesto – MČ: Ružinov, ...**

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| E | 1,1 | 502 | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zástavba areálového charakteru, komplexy | 0,40 | 0,15 |

Poznámka:

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posudzovaný investičný zámer „Prekladisko DPD - Bratislava“ v lokalite PHAROS/k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu/kap. C.2., podľa ktorej je umiestňovanie „*distribučných centier*“ **prípustným** spôsobom využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 502 a súčasne prevládajúcim spôsobom využitia funkčnej plochy č 704, ako prevádzky, ktorá predstavuje doplnkovú funkciu letiska.

Dosahovaná miera využitia riešeného územia: index zastavaných plôch/; IZP = 0,276; index podlažných plôch/IPP = 0,318, a koeficient zelene/KZ = 0,153, neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom, ktoré sú pre dané územie záväzné.

Uvažovaný 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: | „Prekladisko DPD - Bratislava“ |
| na parcele číslo: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| v katastrálnom území: | Trnávka, Bratislava II |
| miesto stavby: | lokalita PHAROS, ul. Pri Letisku |

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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- spevnené plochy/asfaltobetónová plocha – parkovisko pre OA s výmerou 1 523,00 m², realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dodržanie predpokladanej generovanej dopravy deklarovanej v predloženej dokumentácii aj po uvedení stavby do užívania (tzn. 30 kamiónov denne - príjazd 4:00-6:00, odjazd 18:00-22:00, 130 dodávok denne - časť príjazd do 6:00 a časť medzi 16:00-20:00, odjazd vždy ráno medzi 6:00-9:00 a cca denne 70 OA zamestnancov a 20 návštev),

- pre zabezpečenie optimálneho smerovania/rozptylu nákladnej dopravy v lokalite ako aj skvalitnenia pešieho prístupu k stavbe (aj s ohľadom na prebiehajúce rozširovanie zastávok MHD v lokalite zástavby PHAROS) považujeme za vhodné využiť komunikačnú sieť vybudovanú v rámci susedného logistického centra (DHL) a to jej vzájomným prepojením s vnútroareálovými komunikáciami prekladiska. Vo väzbe na pešiu dopravu považujeme za žiadúce dobudovať chodník pozdĺž celej komunikácie lokalizovanej na východnej hranici areálu stavby,
- vo väzbe na Zákonník práce a Národnú stratégiu rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR žiadame zvýšiť počet miest pre odstavenie bicyklov pre min. 20 až optim. 30% zamestnancov. Súčasne pre elimináciu negatívnych dopadov automobilovej dopravy na životné prostredie preferujeme uplatnenie ekologických druhov dopravy;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 majetko - 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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- Všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti.
- V prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL).

UPOZORNENIE:

Pozemky stavby môžu byť dotknuté ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika. Pre vylúčenie prípadných rozporov navrhovaného využitia s obmedzeniami vyplývajúcimi z týchto ochranných pásiem je potrebné vyžiadať si stanovisko kompetentného Dopravného úradu.

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.

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

Hlavné mesto SR 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.

Dokumentáciu/paré č. 1, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. C.02: Koordinačná situácia stavby/M 1:400, 10xA4, 06/2019
dokumentácia/paré č. 2

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. C.02: Koordinačná situácia stavby/M 1:400, 10xA4, 06/2019
Magistrát – ODI, OUIČ/archív