



**Ateliér obchodu a cestovného
ruchu s.r.o.
Úradnícka 832/28
831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
16.11.2021 MAGS OUIK 42203/2022-2677 Ing. Takáčová 04.01.2022
MAGS OUIK 66170/2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mgr. Michal Bureš a Mgr. Zuzana Burešová, V Homolkách 6, 312 00 Plzeň, Česká republika
investičný zámer:	„Areál SUPTEL Bratislava Rača“
žiadosť zo dňa:	16.11.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o. Úradnícka 832/28, 831 03 Bratislava Ing. arch. Branislav Kružel Ing. arch. Vladimír Vršanský
dátum spracovania dokumentácie:	november 2021

Predložená dokumentácia rieši výstavbu areálu firmy SUPTEL s.r.o. na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, ul. Pri Šajbách, pričom hlavnou navrhovanou funkciou areálu je administratíva, sklady, šatne, garáže a služobné byty.

Stavba je navrhovaná z dvoch objemových celkov – administratívnej časti a skladovej haly so zastrešeným zásobovacím dvorom. Obe časti sú obdĺžnikového tvaru radené za sebou pozdĺž severnej strany pozemku, prepojené úzkym koridorom.

Prvá časť budovy – administratívny objekt je navrhovaný so 4 NP, pričom 1.NP a 4.NP sú ustupujúce. Objekt je navrhovaný s maximálnou výškou +17,175 m, zastrešený plochou, prevažne vegetačnou strechou. Na 1.NP sú navrhované vstupné priestory, zasadačka, sklady a samostatné administratívne bloky. Na 2.NP a 3.NP je navrhovaná administratíva s príslušným sociálnym vybavením. Na 4.NP sú navrhované 2 služobné byty – pre riaditeľa pobočky a pre správcu.

Druhá časť budovy je určená pre skladovú funkciu s doplneným vstavkom s dvoma podlažiami v ktorom je navrhované zázemie a menšie skladové priestory. Objekt je navrhovaný s maximálnou výškou +8,020 m, zastrešený pultovou strechou. Zo západnej strany objektu je navrhovaná vykonzolovaná strecha, ktorá má vytvárať otvorený priestor - zastrešený zásobovací dvor a priestor pre parkovanie mechanizmov.

Rovnobežne s objektami je vedená areálová komunikácia na obsluhu územia. Kolmo na túto komunikáciu sú navrhované parkovacie státi pre osobné automobily a plochy pre prípadné exteriérové skladovanie. Celkovo je navrhovaných 30 stojísk na pozemku stavby v zmysle výpočtov potreby statickej dopravy. Západná časť pozemku je uzavretá plochou zelene. Vstup do areálu je navrhovaný z východnej strany, kde je napojenie na jestvujúcu pozemnú komunikáciu na ul. Pri Šajbách rešpektujúc územným plánom plánovanú miestnu cestu funkčnej triedy C1 kategórie MO 8,5 spolu s obojstranným chodníkom pre peších šírky 2m. Na prilahlej časti parcely areálu Suptel s komunikáciou „Pri Šajbách“, bude teda okrem samotného napojenia na komunikáciu, realizovaný aj chodník v šírke 2m.

Nároky na statickú dopravu pre bicykle sú navrhované na povrchových parkoviskách v miestach na to vyhradených – na južnej hranici areálu v pokračovaní línie parkovacích miest pre osobné automobily a v priestore medzi stavebnými objektami SO02 (administratíva) a SO03 (hala). V týchto vyhradených miestach budú osadené stojany na bicykle.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – rozvod el. energie, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch je navrhované odvádzať do vsakovacieho systému. Tieto budú prečistené v odlučovači ropných látok a pred vyústením do vsakovacej studne zachytávané v retenčných nádržiach. V zmysle návrhu ich bude možné využívať na zavlažovanie pozemku.

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

- výmera záujmového územia:	4 073,00 m²
- zastavaná plocha:	978,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 148,00 m²
- zeleň na teréne:	1 289,00 m²
- spevnené plochy a parkovanie:	1 795,00 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	0/4
- počet parkovacích miest:	30

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 a ods. 4 § 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 (ďalej len „ÚPN“): Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, na ktorých sa navrhuje stavba, sa stanovuje funkčné využitie územia: **priemyselná výroba, číslo funkcie 301, rozvojové územie, regulačný kód E.**

Podmienky funkčného využitia plôch

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 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:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Rača:

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. 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Uvažovaný areál predstavuje prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy. Navrhované funkcie areálu patria medzi spôsoby využitia funkčnej plochy prípustné a prípustné v obmedzenom rozsahu. Kvalitné urbanisticko-architektonické riešenie zakladá vhodné možné zónovanie funkcií v rámci navrhovaného priemyselného areálu v rozvojovom území popri železničnom koridore.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	4 073,00 m²		
- zastavaná plocha:	978,00 m²	IZP = 0,24	IZP_{max.} = 0,55

- podlažná plocha (NP):	3 148,00 m²	IPP = 0,77	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	1 289,00 m²	KZ = 0,32	KZ_{min.} = 0,10

Na základe kontrolného prepočtu intenzity využitia územia predmetnou stavbou uvádzame, že tieto nie sú vypracované v zmysle metodiky ÚPN. Zastrešený zásobovací dvor a priestor pre parkovanie mechanizmov v severozápadnej časti záujmového územia je potrebné rátať ako zastavanú plochu, nie spevnenú plochu. Zastavaná plocha je v zmysle ÚPN definovaná ako plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. Zastavaná plocha sa preto pohybuje vo výmere približne 1 220 m² čo predstavuje IZP cca 0,30. Aj napriek tejto odchýlke vo výpočtoch uvádzame, že navrhovaná stavba rešpektuje stanovené regulatívy intenzity využitia rozvojového územia.

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:	„Areál SUPTEL Bratislava Rača“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pri Šajbách

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 hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- konštatujeme, že predložené dopravné riešenie rešpektuje plánované rozšírenie existujúcej pozemnej komunikácie – miestna cesta funkčnej triedy C1 kategórie MO 8,5 s obojstranným chodníkom pre peších v šírke minimálne 2 metre, s ktorým uvažuje Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov;
- z hľadiska riešenia cyklistickej dopravy pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať moderné kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa *TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry* – typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla;
- v lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra – komunikácia, chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník;

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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

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 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 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
Magistrát – OUIK, ODI