



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Quick, s.r.o.

Hornodvorská 1277/43
900 25 Chorvátsky Grob

Váš list

zo dňa **08.02.2022**

Naše poradové číslo

**MAGS POD 46432/2022-
104165**

Vybavuje / Linka

**Ing. arch . Katarína Záhorská
+421 2 59356 610**

V Bratislave

15.03.2022

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	W.O.C.H. real a.s., Beckovská 38, Bratislava
investičný zámer:	Výrobný - skladový areál W.O.C.H. real
žiadosť zo dňa:	08.02.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	IPE - CONSULT, s.r.o. Ing. arch. Milan Škorupa 0693 AA, Ing. S. Lalková, Ing. L. Veselý, Ing. arch. S. Safková, Ing. M. Žeňuchová
dátum spracovania dokumentácie:	august 2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu výrobný - skladový areálu, fy. W.O.C.H. s.r.o. v Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa. Objekt je rozdelený na 4 samostatné prenajímateľné jednotky: 3 sú skladové priestory a 1 jednotka bude slúžiť ako montážno-skladový priestor. Každá prenajímateľná jednotka disponuje administratívno-sociálnym vstavkom. Objekt bude jednopodlažný, riešený zo železobetónového skeletu s obvodovým sendvičovým opláštením a s plochou strechou so svetlíkmi. Administratívno-sociálne vstavky sú dvojpodlažné a sú farebnosťou fasády viditeľne oddelené od skladových priestorov. Celkové rozmery objektu sú 60,80 x 95,68m. Výška administratívno - sociálneho vstavku A je + 9,475m, vstavkov B,C,D je + 8,475m a celková výška budovy po atiku je + 12,400m od úrovne podlahy prízemí ± 0,000m. Súčasťou areálu je aj jednopodlažný objekt vrátnice.

Ku každej samostatne prenajímateľnej jednotke prislúcha dostatočný počet parkovacích státí pre osobné automobily, komunikácie pre chodcov a taktiež cesty a spevnené plochy. Každá jednotka je vybavená sekcionálnou bránou pre nákladné vozidlá s tzv. „drive in“. Dopravné napojenie areálu je navrhnuté s obojsmerným vjazdom na Hlohovú ulicu, ktorý je šírky 7m a dĺžky od vozovky Hlohovej ulice po posuvnú bránu oplotenia cca 34,5m s napojením na nadradenú komunikáciu obrubami o polomere R = 12m. Na vjazd nadväzuje vnútroareálová účelová komunikácia.

STAVEBNÉ OBJEKTY:

SO 01.01 Administratíva A
SO 01.02 Montážno-skladová hala A
SO 02.01 Administratíva B
SO 02.02 Skladová hala B

TELEFÓN

+421 2 5935 6111

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

SO 03.01 Administratíva C
 SO 03.02 Skladová hala C
 SO 04.01 Administratíva D
 SO 04.02 Skladová hala D
 SO 05 Vrátnica
 SO 06.01 Vnútroareálový rozvod pitnej vody
 SO 06.02 Vnútroareálový rozvod požiarnej vody + požiarne nádrž vrátane ATS
 SO 07.00 Verejná splašková kanalizácia Hlohová ulica
 SO 07.01 Vnútroareálový rozvod splaškovej kanalizácie
 SO 07.02 Vnútroareálový rozvod zaolejovanej kanalizácie
 SO 07.03 Vnútroareálový rozvod dažďovej kanalizácie
 SO 08 Vnútroareálový rozvod STL plynu
 SO 09 Vonkajšie osvetlenie a vnútroareálové rozvody NN
 SO 10 Vnútroareálové slaboprúdové rozvody
 SO 11 Vnútroareálové cesty a spevnené plochy
 SO 12 Sadové a terénne úpravy
 SO 13 Oplotenie
 SO 14 Drobná architektúra
 SO 15 Prípojka VN
 SO 16 HTU

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

- výmera záujmového územia:	14 509,00 m²
- zastavaná plocha spolu:	5 720,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	6 520,26 m²
- zeleň na teréne:	4 370,00 m²
- spevnené plochy:	4 419,00 m²
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	0/1, vstavky0/2
- počet parkovacích miest:	52

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 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3155/1, 3155/12, k. ú. Podunajské Biskupice** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód D

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 požiarne a civilnú obranu.

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 **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	0,14

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 x rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia:

spôsob využitia územia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502 patrí výrobné – skladový areál medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie	intenzita využitia-regul. určené ÚPN
• výmera záujmového územia:	14 509,00 m²		
• zastavaná plocha:	5 720,00 m²	IZP = 0,39	IZP_{max.} = 0,40
• podlažná plocha (NP):	6 520,26 m²	IPP = 0,45	IPP_{max.} = 0,9
• započítateľná zeleň:	4 370,00 m²	KZ = 0,30	KZ_{min.} = 0,14

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Výrobné - skladový areál W.O.C.H. real
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	3155/1, 3155/12
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hlohová 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 hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Predložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby „Výrobný-skladový areál, W.O.C.H.“ navrhuje odkanalizovanie areálu delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch parkovísk a ciest budú predčistené v dvoch ORL a následne odvedené do dvoch vsakovacích objektov VS1 a VS2. Zrážkové vody zo spevnených plôch striech budú odvedené do vsakovacieho objektu VS3.

*S predloženým návrhom odvádzania zrážkových vôd **súhlasíme s pripomienkami, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:***

v návrhu chýbajú základné údaje o potrebnej kapacite ORL a potrebnom objeme vsakovacích zariadení:

- požadujeme doplniť hydrotechnické výpočty s návrhom kapacity obidvoch ORL;
- požadujeme doplniť návrh potrebného objemu troch vsakovacích objektov, na 15 min. dážď, s aktualizovanými hodnotami intenzity dažďa v súvislosti so zmenou klimatických podmienok (nestačí údaj o množstve v l.s⁻¹);
- Upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Nové mesto, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.
- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíahlými stojiskami;

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:

Upozorňujeme, že časť záujmového územia zasahuje do pásma hygienickej ochrany ÚČOV Vrakuňa.

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: situácia

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
potvrdené výkresy: situácia
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor