

**EColine
Kaštieľ'ska 18
821 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
12.03.2019	MAGS OUIK 41864/19-94264	Ing. Mosná /59356508	25.10.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	LP Real & Consult, s.r.o., Pri kríži 684/10, 900 28 Zálesie
investičný zámer:	„Skladová hala Bratislava“ – depozitár zbierkových predmetov Galérie mesta Bratislava a Múzea mesta Bratislava, lokalita „ul. Na pántoch“, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	12.03.2019 a doplnená dňa 25.03.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Guoth, reg. č. 6025*11, HSF System SK, s.r.o., Kysucká cesta 3, 010 01 Žilina
dátum spracovania dokumentácie:	02/2019

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu halového objektu – skladovej haly s administratívnym a sociálnym zázemím, pre účely uloženia zbierkových predmetov pre Galériu mesta Bratislava (GMB) a Múzea mesta Bratislava (MMB). Administratívna časť v hale je umiestnená na severozápadnej strane haly, v priamej nadväznosti na areálovú komunikáciu. Skladový priestor haly je rozdelený na viacero celkov a každý bude slúžiť ako skladový priestor pre účely depozitára - zbierkových predmetov, ako sú maľby, akvarely, kresby, textilie, plastiky, reliéfy, ilustrácie, grafiky, kovy, kombinovaný materiál, kamenné predmety, keramika, sadra, drevo, hudobné nástroje a nábytok. Predpokladaný počet zamestnancov, ktorí budú pracovať v hale je 16. Skladová hala bude o celkovej ploche 5 013,10 m², objekt bude nepodpivničený, jednopodlažný, zastrešený plochou strechou, o celkovej výške +10,00 m. Skladová hala je navrhnutá ako montovaný, jednopodlažný, železobetónový prefabrikovaný skelet s votknutými PREFA stĺpmi, opláštený panelmi s tepelnoizolačnou výplňou, hr. 120 mm. Objekt bude mať pôdorysné rozmery 84,74 m x 66,74 m, s jednopodlažným administratívnym vstavkom, o rozmeroch 6 m x 24,42 m. Základná modulácia haly je navrhnutá na 12 m x 24 m, 12 m x 18 m a obvodové stĺpy sú rozmiestnené po 6 m. Objekt bude založený na pilótach, ktoré sú prepojené s PREFA stĺpmi monolitickými kalichmi. Súčasťou stavby sú vnútroareálové

komunikácie a parkoviská. Objekt bude napojený na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďová voda bude odvádzaná podtlakovou dažďovou kanalizáciou a spolu s dažďovými vodami zo spevnených plôch prečistených v ORL bude odvádzaná do retenčnej nádrže s prečerpávaním. Pre zabezpečenie požiadaviek skladovania umeleckých predmetov bude vybudované vzduchotechnické zariadenie pre vetranie, vykurovanie a aj chladenie priestorov haly. Areál bude oplotený (do výšky 2,0 m) a vstup bude zabezpečený posuvnou el. bránou. Projektová dokumentácia uvažuje s vybudovaním 12 stojísk pre osobné vozidlá, pre nákladné vozidlá sú navrhnuté 2 stojiská s rozmermi 18 m x 4,5 m. Prístup k skladovej hale je zabezpečený novovybudovanou obojsmernou komunikáciou so šírkou 6 m. Stavba bude dopravne pripojená na miestnu komunikáciu na ul. Na pántoch tzn., že novonavrhovaná príjazdová komunikácia ku skladovej hale sa bude napájať na jestvujúcu areálovú komunikáciu firmy LOGISTYX, s.r.o. Celková výmera pozemkov je 10 110,40 m², celková zastavaná plocha objektu je 5 013,10 m², celková nadzemná podlažná plocha má 5 027,83 m², celková výmera pre spevnené plochy má 1 408,52 m² a celková plocha zelene tvorí 3 674,05 m². IZP = 0,497; IPP = 0,49; KZ = 0,364.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a časti záujmových pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvoj. územie, regulačný kód D. 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: 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 zber odpadov

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

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. 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.

Pre územie, ktorého súčasťou sú časti záujmových pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Neprípustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Konštatujeme, že časť návrhu dopravného riešenia, ako sú časti prístupovej komunikácie, spevnených plôch, odstavných plôch, ale aj návrh časti parkovacích plôch určených pre parkovanie osobných vozidiel sú umiestnené vo funkčnom využití územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy. Navrhovanú časť dopravného riešenia považujeme v predmetnom území za stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou tzn., že ich radíme medzi neprípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Skladová hala Bratislava“ – depozitár zbierkových predmetov Galérie mesta Bratislava a Múzea mesta Bratislava
na parc. č.:	xx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Na pántoch

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného využitia územia. Konštatujeme, že súčasťou návrhu riešenia skladového objektu sú aj prislúchajúce spevnené plochy, odstavné plochy, prístupová komunikácia, ale aj parkovacie plochy určené pre parkovanie osobných vozidiel. Uvádzame, že časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, ktoré sú v blízkosti vodného toku (otvorené koryto „Tok na pántoch“) spadá do funkčného využitia územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110, rozvojové územie. Konštatujeme, že sú to

územia parkovej a sadovnickej upravenej zelene - plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru, ktoré sú v danej lokalite definované pozdĺž otvoreného koryta „Tok na pántoch“. Uvádzame, že všetky tieto prvky (komponenty) sú krajinotvornými prvkami, ktorých cieľom je vytváranie plošnej i funkčnej proporčnosti medzi technickými (veľkoobchodnými skladmi a zariadeniami) a biologickými komponentmi štruktúry vonkajšieho mesta. Uvádzame, že je v maximálne možnej miere potrebné ochraňovať jestvujúce krajinotvorné prvky v predmetnom území a je potrebné akceptovať a rešpektovať základné kompozičné prvky a neumiestňovať do lokality také stavby a technické zariadenia, ktoré by výrazným spôsobom narúšali ich ekostabilizačné poslanie a účinky.

Konštatujeme, že podľa Akčného plánu adaptácie na zmenu klímy hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017 – 2020 je potrebné na území mesta podporovať riešenia, ktoré budú zvyšovať a skvalitňovať podiel zelene, pričom takéto riešenia by mali pomáhať zmierniť extrémne teploty, vytvárať prijateľnú mikroklimu v urbanizovanom prostredí a zlepšovať kvalitu ovzdušia. V danej lokalite požadujeme vo funkčnom využití územia: parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, kód 1110, rozvojové územie zachovať čo najvyšší podiel existujúcej zelene a chrániť a rešpektovať jestvujúce plošné a líniové prvky zelene.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x pôvodná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača

Magistrát – OUP, ODI, OkššM-Iva, archív

