

**Creterra s. r. o.
Hrubý Šúr 15
903 01 Senec**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS POD 61164/2021-492528Vybavuje
Ing. MartančíkBratislava
25.11.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MT Immoinvest s. r. o., Panenská 6, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Centrála Mercurtrade
žiadosť zo dňa:	07.09.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zuzana Kierulfová
dátum spracovania dokumentácie:	09/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši dve navzájom prepojené budovy. Prvý objekt, SO 01, je výrobo-administratívna budova (3 NP), druhý objekt, SO 02, je skladová hala (1 NP). Na streche objektu výrobo-administratívnej budovy sú navrhnuté fotovoltaické panely. Strecha nad skladovou halou je prístupná z 3.NP administratívnej časti, je využitá ako zelená strecha a vytvára oddychovú zónu pre zamestnancov. Budovy sú navrhnuté v energeticky pasívnom štandarde z prevažne prírodných, ekologických materiálov, a to drevo, slama, fúkaná celulóza. Betón je použitý len pre nevyhnutné časti stavby z dôvodu statiky a požiarnej ochrany. Fasády objektu SO 02 sa navrhujú s popínavou zeleňou (napr. brečtan, pavinič). Takto je dopĺňaná chýbajúca zeleň v areáli, riešenie zároveň čiastočne pohlcuje dažďovú vodu zo striech a znižuje prašnosť v okolí.

Dopravná obsluha areálu je uvažovaná z miestnej cesty Kopčianska ul., po jestvujúcej účelovej ceste sprístupňujúcej areál a následne po vnútroareálových komunikáciách. V časti „doprava“ sú riešené 2 stavebné objekty, SO 05.01 Rekonštrukcia areálovej obslužnej komunikácie a SO 05.02 Komunikácie, parkovacie stojiská a spevnené plochy, t. j. súčasťou riešenia je aj rekonštrukcia časti jestvujúcich spevnených plôch a areálových komunikácií a návrh parkoviskových (87 PM a stojisko pre 18 bicyklov) a manipulačných plôch pre osobné aj nákladné vozidlá (kamióny).

Objektová skladba

SO 01 – Administratívno-výrobný objekt, SO 02 – Skladový objekt, SO 05.01 – Rekonštrukcia areálovej obslužnej komunikácii, SO 05.02 – Komunikácie, parkovacie stojiská a spevnené plochy

SO 06 – Prípojka vody, napojenie na areálový vodovod, SO 07 – Prípojka splaškovej kanalizácie, napojenie na areálovú kanalizáciu (prekládka areálovej splaškovej kanalizácie), SO 08 – Dažďová kanalizácia, SO 09.01 – Prípojka VN, SO 09.02 – Trafostanica, SO 09.03 - Distribučné rozvody NN SO 10 – Prípojka NN, SO 11 – Areálové osvetlenie, SO 12 – Slaboprúdová prípojka (Internet), SO 13 – Areálové sadové úpravy

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

- výmera záujmového územia:	7443,00 m²
- zastavaná plocha:	1772,35 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3729,74 m²
o celková plocha výroby:	750,59 m²
o celková plocha skladov	980,61 m²
o celková plocha administratívy:	1503,18 m²
o celková plocha	3232,38 m²
- zeleň:	2542,53 m²
- spevnené plochy:	3125,10 m²
- počet podlaží PP/NP:	
o výrobnno-administratívna budova:	3NP
o skladová budova:	1NP
- počet parkovacích miest:	87 PM na teréne

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 pozemky reg. „C“ parc. č. 5784/61 k. ú. Petržalka. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

Funkčné využitie územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, kód 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.

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

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti

presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, 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 **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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:

o celková plocha výroby:	750,59 m ²	23,22%
o celková plocha skladov	980,61 m ²	30,34%
o celková plocha administratívy:	1503,18 m ²	46,44%
o celková plocha	3232,38 m ²	100,00%

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - priemerné hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	7 443,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 772,35 m ²	IZP = 0,238	IZP = 0,352
- podlažná plocha (NP):	3 279,74 m ²	IPP = 0,440	IPP = 0,404
- započítateľná zeleň:	2 545,53 m ²	KZ = 0,342	-

Kód funkcie	Existujúci stav funkčnej plochy	Stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	Zámer investora
302			
IZP	0,352	0,411	0,238
IPP	0,404	0,513	0,440

Predložená dokumentácia deklaruje, že pomer funkcií vo funkčnom bloku je v súlade so stanovenými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých jestvujúcou zástavbou v rámci dotknutého stabilizovaného funkčného bloku (302).

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov navrhované riešenie areálu nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom mesta; pre úplnosť uvádzame, že výhľadovo sa v zmysle UPN uvažuje s predĺžením súčasnej miestnej obslužnej cesty - Kopčianska ul. až ku miestnej zbernej ceste - Bratská ul. (*prepojenie Kopčianska - Bratská ul. v polohe pozdĺž „areálu Rosnička“*).

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:	Centrála Mercurtrade
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	5784/61
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska 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 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 riešenia technickej infraštruktúry:

- z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s navrhovaným riešením vodného hospodárstva súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie;
- v projekte pre stavebné povolenie je potrebné opraviť výpočty potrebnej kapacity ORL a vsakovacích objektov podľa aktuálnej výdatnosti dažďa;
- 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 v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku

(pre lokality Petržalka, Jarovce, Rusovce, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, ak je v území štrkové podložie...). 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. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská;
- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 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 protiľahlými stojiskami;
- rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm);
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
 - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
 - 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.

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: Potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.NP, 2.NP, 3.NP, Zvislý rez,
Pohľady 2x

1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka

Magistrát – ODI, OUIIC – archív