

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

EVING real, s.r.o.Devínska cesta 777/2
900 31 StupavaVáš list
zo dňa **08.05.2022**Naše poradové číslo
**MAGS POD 52557/2022-
392237**Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 2 59356 225**V Bratislave
17.06.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava v z.EVING real, s.r.o., Devínska cesta 777/2, 900 31 Stupava
investičný zámer:	Výrobnno-skladová hala ctPark BRA16, parc. č. 2288/18, k.ú. Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	08.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Čechvala autorizovaný architekt 1732AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu výrobnno-skladovej haly ctPark BRA16. Objekt haly (SO 01) je delený na 2 sekcie: výrobnú (A) a skladovú (B). Hala je zásobovaná cez vrátnicu nákladnými rampami situovanými na severovýchodnej strane objektu. Hala má 1 nadzemné podlažie (bez podpivničenia), ktoré obsahuje trojpodlažné vstavky. Horná hrana atiky je umiestnená vo výške +15,00 m. Objekt vrátnice (SO 02) je jednoduchý montovaný, jednopodlažný, nepodpivničený objekt o rozlohe 15,22 m². Objekt SO 03 je SHZ nádrž so strojovňou, ktorá sa z prevádzkových dôvodov umiestňuje vedľa hlavného objektu SO 01, pre minimalizáciu potrebných dĺžok vedení. Nádrž je kruhová, strojovňa je jednopodlažná, nepodpivničená murovaná stavba s nevyhnutnou technikou. V celom areáli sú tiež umiestnené prístrešky pre fajčiarov a bicykle SO 04 situované tak, aby sa rovnomerne pokryli výstupy z budov a spevnené plochy.

Charakter výroby bude smerovaný na nainštalovanie montážnej linky pre montáž modulov zadnej nápravy osobných automobilov. Okrem súvisiacej skladovej technológie nebudú v hale vykonávané iné výrobnno-skladovacie činnosti.

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

- výmera záujmového územia:	68 833,89 m²
- celková zastavaná plocha:	9 667,192 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	10 294,288 m²
- zeleň:	
na teréne:	43 895,084 m²
- spevnené plochy:	15 271,614 m²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

- počet podlaží PP/NP:
- počet parkovacích miest:

0/1+ vstavky
62

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Areál bude napojený na Opletalovu ulicu novou stykovou križovatkou, ktorej úprava je navrhovaná v dĺžke cca 204 metrov. V križovatke vznikne samostatný odbočovací pruh, dôjde k dobudovaniu chodníkov pre peších, vybudovaniu cyklotrasy v šírke 3,0 m pozdĺž Opletalovej ulice, k presunu existujúcej autobusovej zastávky do novej polohy. Statická doprava je navrhnutá v počte 43 odstavných stojísk, 8 parkovacích miest pre prevádzku v zelenom vale pri Bystrickej ulici a 11 parkovacích miest pre kamióny. Celkový počet parkovacích miest je navrhovaný 62.

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 Slovenskej národnej rady 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 je **záujmový pozemok parc. č. 2288/18, k.ú. Devínska Nová Ves, ÚPN** stanovuje:

2 rôzne typy funkčného využitia územia:

- **priemyselná výroba, číslo funkcie 301**, t. j. 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:

Parcela v dotknutej funkčnej ploche je 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 **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **E**:

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 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).*

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**, t.j. územia slúžiace 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 (administratíva), 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.

Intenzita využitia územia:

Parcela v dotknutej funkčnej ploche je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre 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	0,15

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110**, t. j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy 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.

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela v dotknutej funkčnej ploche je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** sa navrhovaný zámer zaraďuje medzi výrobné služby, čo patrí medzi prevládajúcu funkciu vo funkčnej ploche číslo 301 aj 502. Vo funkčnej ploche číslo 1110 sa stavba neumiestňuje. V danej funkčnej ploche sú navrhované sadové úpravy a oplotenie.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (v zmysle predloženého výkresu č. 3 Súlad s ÚPN, mierka 1:1000)

vyhodnotenie pre funkčnú plochu 301

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN funkcia 301
- výmera územia:	14 276,11 m ²		
- zastavaná plocha:	4085,265 m ²	IZP = 0,286	IZP _{max.} = 0,55
- podlažná plocha (NP):	4712,353 m ²	IPP = 0,330	IPP _{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	5718,161 m ²	KZ = 0,401	KZ _{min.} = 0,10

vyhodnotenie pre funkčnú plochu 502

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN funkcia 301
- výmera územia:	48 570,94 m ²		
- zastavaná plocha:	5581,927 m ²	IZP = 0,115	IZP _{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	5581,927 m ²	IPP = 0,115	IPP _{max.} = 0,9
- započítateľná zeleň:	32 857,140 m ²	KZ = 0,676	KZ _{min.} = 0,15

Výmera funkčnej plochy 1110 v riešenom území predstavuje 5986,87 m² a spevnená plocha vo funkcii sa navrhuje vo výmere 667,087 m². Zostávajúca plocha je plochou zelene.

Uvažovaný investičný 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:	Výrobno-skladová hala ctPark BRA16
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	2288/18
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Opletalova 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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- podmieňujúcou investíciou pre navrhovanú stavbu budú stavebné objekty SO 06 Areálové spevnené plochy a SO 07 Spevnené plochy – napojenie areálu na ulicu Opletalova (konkrétne časti stavebných objektov, týkajúce sa dobudovania chodníka, cyklochodníka, zastávok MHD popri Opletalovej ulici);
- vydanie územného rozhodnutia na stavbu „Výrobno-skladová hala, Opletalova ulica“ bude podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom ku chodníku, cyklochodníku a zastávkam MHD na Opletalovej ulici, ktoré sú dopravnou stavbou alebo stavbou podmieňujúcej investície k stavbe;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu bude podmienené vybudovaním podmieňujúcej investície SO 06 Areálové spevnené plochy a SO 07 Spevnené plochy - napojenie areálu na ulicu Opletalova (konkrétne časti stavebných objektov, týkajúce sa dobudovania chodníka, cyklochodníka, zastávok MHD)
- do ďalšieho stupňa požadujeme zapracovať:
 - aby zástavka MHD v smere na konečnú Opletalova, bola riešená nielen podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy;
 - nástupište zastávky realizovať so zvýšenou nástupnou hranou 200 mm nad úroveň príľahlej vozovky a s použitím zaoblenej hrany obrubníka voči pneumatikám dopravných prostriedkov, tzv. Kasselský obrubník;
 - rozmiestnenie jednotlivých prvkov dopravno-prevádzkovej a informačnej infraštruktúry, ako aj ostatné pevné prekážky nachádzajúce sa na nástupnej ploche požadujeme zakresliť v rámci ďalšieho stupňa PD;
 - trvalé dopravné značenie navrhovať podľa aktuálne platných TP a VL.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 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 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, mierka 1:1500

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: Situácia, mierka 1:1500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor