



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **19.07.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 57007/2022-
440346**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 18.08.2022
+421 2 59356 305**

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XX |
| investičný zámer: | Prevádzkový areál V8 Motor club Bratislava Rača, k.ú. Rača, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 19.07.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | ATRIAS spol. s r. o., Pod skalou 3, 841 10 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. Juraj Peterka |
| dátum spracovania dokumentácie: | 06/2022 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: úpravu jestvujúceho areálu pre potreby združenia V8 Motor Club Bratislava (zber, starostlivosť a výskum vozidiel – veteránov s motormi typu V8). V predmetnom areáli sa navrhuje prevádzková budova s prídruženými spevnenými plochami.

Objekt prevádzkovej budovy sa navrhuje v pôdorysnom tvare obdĺžnika, s max. rozmermi 47,22 m x 13,40 m. Zastrešený je plytkou sedlovou strechou s maximálnou výškou hrebeňa +8,20 m. Jedná sa o halový nepodpivničený jednopodlažný objekt so vstavbou, ktorá vytvára v časti objektu druhé podlažie.

Vstup do objektu je zo severnej strany v dvojpodlažnej časti. Za vstupom sa navrhuje chodba so schodiskom vedúcim na 2.NP, hygienické zázemie, vstupný priestor garáže, technická miestnosť, dielňa a garáž vozidiel. Do vstupného priestoru garáže, ktorý je plynule prepojený s garážou je navrhovaný vjazd zo severozápadnej strany objektu a výjazd zo severovýchodnej strany. Na 2.NP sa navrhuje chodba, hygienické zázemie, odpočívareň s kuchynkou, kancelária a zasadacia miestnosť.

Prívod vody do objektu je navrhovaný prostredníctvom studne. Splaškové vody budú odvádzané do žumpy. Zrážkové vody zo strechy budovy a parkovísk budú odvádzané dažďovou areálovou kanalizáciou do vsakovacieho systému s akumulácnou nádržou. Prívod elektrickej energie sa navrhuje zabezpečiť fotovoltaiickým systémom.

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

- výmera záujmového územia: **1 813,00 m²**
- zastavaná plocha: **624,00 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **808,00 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| podlažná plocha bytovej funkcie: | 0,00 m ² |
| podlažná plocha nebytovej funkcie: | 808,00 m ² |
| - zeleň: | |
| na teréne: | 732,00 m ² |
| - spevnené plochy: | 457,00 m ² |
| - počet bytov: | 0 |
| - počet podlaží PP/NP: | 0/1, v časti 2 NP |
| - počet parkovacích miest: | 6 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravný prístup k objektu je zabezpečený prostredníctvom existujúceho dopravného pripojenia z prístupovej miestnej cesty – ul. Na pántoch. Statická doprava je riešená v počte 6 parkovacích miest na exteriérových spevnených plochách – na pozemku stavby. V grafickej časti je znázornených aj 10 odstavných stojísk v interiérových priestoroch prevádzkového areálu. V areáli investor uvažuje s vybudovaním dvoch stojanov pre obojstranné parkovanie bicyklov.

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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá, sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302, rozvojové 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 **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 D:

| 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 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) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, patria zariadenia skladov, drobných prevádzok výroby a služieb medzi prevládajúce a 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 - regulatívy určené ÚPN |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--|
| | | návrh | |
| - výmera záujmového územia: | 1 813,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 624,00 m² | IZP = 0,34 | IZP_{max.} = 0,50 |
| - podlažná plocha (NP): | 808,00 m² | IPP = 0,45 | IPP_{max.} = 0,9 |
| - započítateľná zeleň: | 732,00 m² | KZ = 0,40 | KZ_{min.} = 0,10 |

- Navrhovaná stavba **dozriava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, kód D.

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: | Prevádzkový areál V8 motor club |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| v katastrálnom území: | Rača |
| miesto stavby: | ul. Na pántoch |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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:

- vjazd na pozemok stavby riešiť v maximálnej šírke 6,0 m;
- nakoľko sa predmetná stavba nachádza v ochrannom pásme železných tratí, je potrebné k územnému konaniu doložiť stanovisko ŽSR;
- v lokalite nie je pripravená adekvátne 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 riešenia technického vybavenia požadujeme do projektu pre stavebné povolenie zapracovať nasledovné pripomienky:

- v textovej časti technickej správy je potrebné upraviť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a doplniť návrh potrebného objemu vsakovacích blokov v m³ s aktuálnymi hodnotami návrhového dažďa (nie 0,0025 l/s/m²);
- SHMÚ 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 **50-ročnú návrhovú privalovú zrážku p=0,02, trvajúcú 120 min. s intenzitou i=80,6 l.s⁻¹.ha⁻¹** a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií k=1, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Rača, Lamač, Devín, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Vajnory, Dúbravka, Karlova Ves, Vínohrady...). 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;
- vsakovacie zariadenia a navrhovaná studňa musia byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;

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;
- 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 protiľahlými stojiskami;

- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarňých podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- parkovacie miesta riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

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: Zastavovací plán a koordinačný výkres na katastrálnej mape

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Zastavovací plán a koordinačný výkres na katastrálnej mape
Magistrát ODI, UHA, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor