



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**PKT s.r.o.**

Rovniankova 1668/16

851 02 Bratislava

Váš list  
zo dňa **05.10.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 42612/2023-  
440177**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Ľudmila Martančík  
+421 2 59356 580**

V Bratislave  
**20.07.2023**

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

investor:	<b>SCHENKER s.r.o., Kopčianska 94, 851 01 Bratislava, v zastúpení PKT s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Rozšírenie špedičného areálu DB SCHENKER, k.ú. Petržalka, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.10.2022, doplnená dňa 15.11.2022, 16.02.2023 a 12.06.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>A3 PROJEKT, s.r.o., Polus Tower II, Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Maruškin autorizovaný architekt 2350 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2022; rev-01 02-2023; revízia 06/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši:** rozšírenie skladových objektov, ktoré sú súčasťou ich špedičného areálu. Tento sa nachádza v skladovo-priemyselnej zóne na okraji mestskej časti Petržalka na Kopčianskej ulici v blízkosti diaľnice D2. Lokalita je vymedzená dopravnými líniovými stavbami a v okolí sa nachádzajú obdobné typy zástavby. Navrhovaná prístavba – skladová a špedičná hala SO 101 bude slúžiť pre krátkodobé, ale aj dlhodobé skladovanie rôzneho sortimentu produktov, ktoré budú prebaľované, preskupované alebo skladované. Po rozdelení hromadného doručenia napr. od výrobcu, resp. odosielateľa doručovanej komodity, budú rozvázané koncovým zákazníkom - odberateľom.

Existujúci areál je tvorený dvoma halovými stavbami a administratívnou budovou. Navrhovaná nová špedičná hala SO 101 je pôdorysných rozmerov cca. 88,3 m x 40,0 m bez administratívnych vstavkov. Hala je navrhnutá ako jednopodlažný skladový monoblok z prefabrikovanej železobetónovej konštrukcie. Kancelárske zázemie haly a sociálne zázemie zamestnancov, resp. šoférov nákladnej dopravy, bude riešené dobudovaním dvojpodlažného kancelárskeho vstavku v úrovni 1.NP v susednej existujúcej hale v rámci SO 102 vrátane nového prístrešku pre palety alebo obalové materiály. Hala je riešená ako samostatne stojaci objekt, staticky nezávislý od susednej existujúcej stavby s plochou strechou. Atika objektu haly je navrhnutá jednotne vo výške +9,500 m po celom okraji haly.

**Stavebné objekty** - SO 101 Špedičná hala; SO 102 Úprava jestvujúcej haly; SO 103 Relokácia jestvujúceho reklamného pylónu; SO 104 Demolácia spevnených plôch a inžinierskych sietí; SO 201 Príprava staveniska a HTÚ; SO 202 Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy; SO 203 Úprava VN prípojky; SO 204 Areálové NN rozvody a vonkajšie osvetlenie;

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

SO 205 Areálové rozvody slaboprúdu; SO 206 Kanalizácia splašková; SO 207 Kanalizácia dažďová, ORL a vsakovanie; SO 208 Areálový vodovod; SO 209 Vodovod SHZ; SO 210 Nádrž a strojovňa SHZ; SO 211 Požiarna nádrž; SO 212 Sadové úpravy; SO 213 Oplotenie; SO 214 Rekonštrukcia povrchu časti verejnej vozovky s prislúchajúcim chodníkom.

**Prevádzkové súbory** - PS 01 Trafostanica; PS 02 Dieselagregát.

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

- výmera záujmového územia (f.p. č. 302):	<b>30 495,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>7 595,00 m<sup>2</sup></b>
o navrhované:	<b>3 505,00 m<sup>2</sup></b>
o existujúce:	<b>4 090,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>9 020,00 m<sup>2</sup></b>
o navrhované:	<b>3 505,00 m<sup>2</sup></b>
o existujúce:	<b>5 515,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>5 505,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	
o navrhované:	<b>0/1</b>
o existujúce:	<b>0/1; 1/3</b>
- počet parkovacích miest:	<b>27 – nákladné</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: je prístupný priamo z Kopčianskej ulice už existujúcim vjazdom. Na Kopčiansku ulicu sa areál pripája v dvoch miestach, a to z východnej a západnej strany. V súčasnosti sa východné pripojenie používa ako vjazd a výjazd do/z areálu pre nákladné automobily. Západné pripojenie sa používa pre vjazd a odjazd na/z parkoviska pre osobné automobily, ktoré sa nachádza severne od areálu. Existujúce parkovisko pre osobné automobily má kapacitu 65 stojísk pre osobné automobily. Dopravné napojenie novej haly na verejné komunikácie bude prostredníctvom areálových komunikácií, ktoré sú vybavené kontrolovaným vstupom do areálu, ako pre osobnú, tak aj pre nákladnú dopravu, kde je pri vjazde zriadená existujúca vrátnica ako samostatne stojaci objekt.

V rámci navrhovanej stavby je predpokladaný počet zamestnancov rozšírenia areálu DB SCHENKER pre SO 101 - sklad 5 zamestnancov v 2 zmenách a pre SO 102 - office 5 v 1 zmene. Súčasťou predloženej PD je aj korektný výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je pre pokrytie nárokov statickej dopravy danej stavby potrebných 40 parkovacích miest pre osobné automobily, pričom existujúci areál má parkovisko s počtom 65 stojísk – t.j. nároky sú pokryté dostatočne aj s rezervou.

**SO 214 Rekonštrukcia povrchu časti verejnej vozovky s prislúchajúcim chodníkom** - návrh obnovy asf. krytu na existujúcej Kopčianskej ulice (v súčasnosti so šírkou 6,20 m, ktorá ďalej vedie k riešenému areálu DB Schenker), v úseku od križovatky Kopčianska-Kopčianska po trafostanicu TS-559. Súčasťou projektu je aj obnova krytu existujúceho chodníka, resp. v miestach veľkej deformácie chodníka, poprípade úplnej absencie konštrukcie chodníka sa uvažuje s realizáciou celkovej konštrukcie chodníka. Celková dĺžka riešeného úseku je 108,87 m. Celková plocha obnovy asf. krytu komunikácie je 756 m<sup>2</sup>. Celková plocha obnovy asf. krytu chodníka je 125 m<sup>2</sup>. Celková plocha novej konštrukcie chodníka je 36 m<sup>2</sup>.

**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 zmeny 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. 5835/2, 6; 5836/15,19,25, 26, 68, 69, 70, 71, k.ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302, stabilizované územie**, t.j. 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.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 územia 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:**

- vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 patrí distribučné a logistické centrum medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná prístavba je umiestnená v existujúcom areáli a je funkčne a prevádzkovo prepojená s existujúcou budovou a administratívnou časťou existujúceho logistického centra;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>30 495,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>7 595,00 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,249</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>9 020,00 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>0,296</b>
- započítateľná zeleň:	<b>5 505,00 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,180</b>

kód funkcie <b>302</b>	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
<b>IZP</b>	0,292	0,328	0,249
<b>IPP</b>	0,423	0,459	0,296
<b>KZ</b>	0,227	0,142	0,180

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje charakter územia.

Predložená zmena dokončenej stavby **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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Rozšírenie špedičného areálu DB SCHENKER</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>5835/2, 6; 5836/15,19,25, 26, 68, 69, 70, 71</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Kopčianska ulica</b>

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, 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 dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Rozšírenie špedičného areálu DB SCHENKER“ je podmienené realizáciou stavebného objektu SO 214 Rekonštrukcia povrchu časti verejnej vozovky s prislúchajúcim chodníkom;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

**s predloženým návrhom odvádzania zrážkových vôd na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s pripomienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**

- vsakovacie objekty musia byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;
- upozorňujeme, že v zmysle § 6 ods. 5 Zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov ten, kto odoberá povrchovú vodu alebo podzemnú vodu z jedného odberného miesta v množstve nad 15 000 m<sup>3</sup> ročne, alebo nad 1 250 m<sup>3</sup> mesačne na uspokojovanie osobných potrieb domácnosti a ten, kto na podnikateľskú činnosť odoberá povrchovú vodu alebo podzemnú vodu alebo využíva osobitné vody, je povinný oznamovať údaje o týchto odberoch a údaje určené v povolení podľa § 21 ods. 2 písm. b) a c) raz ročne poverenej osobe, ktorá ich poskytne správcovi vodohospodársky významných vodných tokov;

#### **z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- aby dostavba objektu v stabilizovanom území vhodne doplnila charakteristický obraz a proporcie územia, nenarušila, ale zlepšila estetickú a prevádzkovú kvalitu územia a kontextom riešenia verejného priestoru, jeho členenia a organizáciou pešieho pohybu reagovala na danosti územia a zlepšenie jeho kvality v súvislosti s funkčným využitím v nasledovných bodoch:

- v zmysle požiadavky UPN 2007 kapitola 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta, časť Územia areálov (občianska vybavenosť, výroba) „uplatniť dostatočné plochy vnútroareálovej zelene ako humanizujúci prvok výrobných plôch a vo vzťahu hmotovo-priestorového pôsobenia zelene k urbanizovaným plochám“ – v súlade s požiadavkami prevádzky doplniť prvky zelenej infraštruktúry (aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň a pod.) pre dotvorenie priestorov pri komunikáciách, resp. pri objektoch. Výsadbou sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov, ktorá 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;
- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- z hľadiska adaptácie na zmenu klímy v súlade s požiadavkou pre stabilizované územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia) žiadame uplatniť hore uvedené aj v pôvodnom areáli;
- z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu žiadame diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálom/farebnom riešení povrchu;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;

#### **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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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 tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;

- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

**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: Koordinačná situácia, Situácia SO 214

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia SO 214  
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r**  
hlavný architekt