



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MADING s.r.o.**

Drieňová 1H/16940

821 01 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIIC 55888/2024-**

**515729/Mar**

V Bratislave

**19.09.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>SK5 Logimac s.r.o., Továrenská 14, 811 09 Bratislava, v zastúpení MADING s.r.o.</b>
stavba:	<b>Garbe Park Bratislava City – Etapa I, k.ú. Petržalka, Bratislava</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>5875/44, 5875/45, 5875/46, 5875/96, 5875/120, 5875/38, 5878/10; k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Kopčianska ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>24.07.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>STAT-KON s.r.o., Legionárska 7158/5, 911 01 Trenčín</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Juraj Letko autorizovaný stavebný inžinier 6925*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** areál s prevládajúcou funkciou veľkoobchodných skladov a distribučných centier, navrhované sú tiež priestory na prenájom pre drobné prevádzky výroby a služieb súvisiacich s distribúciou a priestory pre administratívu určené pre jednotlivé prevádzky a služby. Hlavnými stavebnými objektami areálu je hala situovaná bližšie ku diaľnici D2 a tri showroomy so stavbami pre administratívu situované ku komunikácii smerom do obytného územia Nesto.

**Stavebné objekty:**

**SO 100 HALA 1** - s hlavnou funkciou skladovania a distribúcie pre potreby logistického parku s administratívnymi priestormi v administratívnych vstavkoch na 1.- 2. NP. Hala navrhnutá ako hmotovo jednoduchý kubus, ktorý je dispozične rozdelený na voľné plochy haly

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

a 5 administratívnych dvojpodlažných vstavkov situovaných na severovýchodnej strane objektu, kde sú umiestnené aj vstupy do vstavkov. Samotné administratívne vstavy sú navrhnuté ako dvojpodlažné objekty, pri čom na prvom nadzemnom podlaží sa nachádzajú vstupné priestory, šatne a hygienické zázemie pre zamestnancov, denná miestnosť s kuchynkou a kancelárie. Dvojramenné schodisko zabezpečuje prepoj. Na juhozápadnej strane haly sú navrhnuté vstupy do otvoreného halového priestoru a energovstavok v priamej nadväznosti na vnútroareálovú komunikáciu, nákladné rampy a spevnené plochy parkovacích státi. Hala bude primárne slúžiť na distribúciu a skladovanie tovaru, prípadne tam budú zriadené drobné prevádzky výroby a služieb. Hala je možné deliť nenosnými priečkami na požadované celky podľa potrieb jednotlivých klientov. Úroveň  $\pm 0,00 = 137,72$  m n.m. Bpv; úroveň atiky je  $+15,00$  m;

**SO 102 NÁDRŽ A STROJOVNĀ SHZ** - jednopodlažný objekt strojovne SHZ je navrhnutý ako jednoduchá konštrukcia kontajnerového systému, ktorého hlavné pôdorysné rozmery sú  $6,060$  m x  $8,990$  m a celková výška je  $3,90$  m. Strojovňa SHZ má úroveň  $\pm 0,00 = 137,72$  m n.m. Bpv; úroveň atiky je  $+3,9$  m. Nádrž SHZ má úroveň  $\pm 0,00 = 136,57$  m n.m. Bpv; celková výška nádrže je  $5,30$  m;

**SO 103- DROBNÉ OBJEKTY** - budú riešené objekty, ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavným stavebným objektom. Ide najmä o areálový mobiliár a informačný systém, smetné koše, drobné prístrešky, priestory pre kontajnery, informačné tabule, ukazovatele, vlajkové stožiare, atď.;

**SO 109 – OPLOTENIE** - je navrhnuté na začiatku vstupu do areálu medzi budovami Hala 1 a Showroom 1 a na konci areálu medzi budovami Hala 1 a Showroom 3;

**SO 110 - SO 132** - komplex budov pozostávajúci z troch objektov showroomov, ktoré sú hmotovo aj vizuálne prepojené administratívnymi budovami a vytvárajú tak jeden komplexný celok. Showroomy sú navrhované ako samostatné objekty a majú formu otvorených halových priestorov. Dispozícia showroomov je jednoduchá a reflektujúca ich funkciu, každý objekt má okrem otvoreného halového priestoru aj vlastný energovstavok a prepojenie s administratívnymi budovami z juhozápadnej strany. Úroveň  $\pm 0,00 = 137,00$  m n.m. Bpv; úroveň atiky je v premenlivých výškach podľa SO a to v:  $+15,00$  m,  $+7,50$  m,  $3,75$  m a  $11,25$  m;

**SO 501 AREÁLOVÉ CESTY A SPEVNENÉ PLOCHY, SO 511 OBSLUŽNĀ CESTA, SO 601 VODOVODNĀ PRÍPOJKA, SO 602 KANALIZAČNĀ PRÍPOJKA, SO 611 AREÁLOVÝ PITNÝ VODOVOD, SO 621 AREÁLOVÝ POŽIARNY VODOVOD, SO 631 AREÁLOVĀ SPLAŠKOVĀ KANALIZĀCIA, SO 641 AREÁLOVĀ DAŽĎOVĀ KANALIZĀCIA, SO 651 DAŽĎOVĀ KANALIZĀCIA Z OBSLUŽNEJ CESTY, SO 711 PRÍPOJKA NN, SO 721 AREÁLOVÉ ROZVODY NN, SO 731 VONKAJŠIE AREÁLOVÉ OSVETLENIE, SO 741 PRÍPOJKA A ROZVODY SLABOPRŮDU, SO 751 FOTOVOLTICKÝ ZDROJ ELEKTRICKEJ ENERGIE, SO 752 FOTOVOLTICKÝ ZDROJ ELEKTRICKEJ ENERGIE 2, SO 761 VEREJNÉ OSVETLENIE, SO 801 PRÍPOJKA PLYNU, SO 811 AREÁLOVÝ PLYNOVOD, SO 901 SADOVÉ ŰPRAVY.**

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** V zmysle výpočtu nárokov statickej dopravy danej stavby, ktorý je súčasťou PD, je pre pokrytie nárokov potrebných  $119$  PM, pričom dokumentácia uvažuje s návrhom  $211$  stojísk. Výpočet nárokov statickej dopravy uvažuje s pokrytím potreby pre dve najsilnejšie zmeny v prípade viaczmennej prevádzky. Priemerný denný počet zásobovacích vozidiel je  $27$  (vozidlá skupiny N1, N2, NS). Vstup do areálu je navrhnutý cez bránu, ktorá je súčasťou oplatenia. Počas fungovania prevádzky bude brána otvorená a po skončení pracovnej doby a cez víkend bude brána zatvorená. V objekte SO 111- AB 11 bude zriadené sociálne zázemie pre vodičov MHD podľa požiadaviek dopravného podniku mesta Bratislava. Súčasťou objektovej sklady stavby sú okrem iných aj stavebné objekty týkajúce sa dopravy, konkrétne:

**SO 501 AREÁLOVÉ CESTY A SPEVNENÉ PLOCHY:**

Trasa 01 – areálová účelová cesta, kategórie MO 8,0/30 s dĺžkou  $330,10$  m.

Trasa 02 – vnútroareálová účelová cesta, kategórie MO 8,0/30 s dĺžkou  $45,07$  m.

**SO 511 OBSLUŽNĀ CESTA** - Trasa 03 - miestna obslužná cesta MO 7,0/30 s dĺžkou  $289,90$  m, ktorá je pripojená na obslužnú komunikáciu C3 MO 8,5/40 – Stavba XII v rámci projektu NESTO. Popri ceste je navrhnutých  $77$  šikmých parkovacích miest.

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

- výmera areálu:

**53 082,00 m<sup>2</sup>**

- výmera záujmového územia:	<b>57 643,00 m<sup>2</sup></b>	
o funkčná plocha č. E302	<b>49 444,00 m<sup>2</sup></b>	
o funkčná plocha č. 1130	<b>8 199,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha (E302):	<b>24 354,30 m<sup>2</sup></b>	
o SO 100 Hala 1	<b>16 224,44 m<sup>2</sup></b>	
o SO 102 Nádrž a strojovňa SHZ	<b>54,48 m<sup>2</sup></b>	
o SO 110 Showroom 1	<b>1 499,23 m<sup>2</sup></b>	
o SO 111 AB 11	<b>146,83 m<sup>2</sup></b>	
o SO 112 AB 12	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>	
o SO 113 AB 13	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>	
o SO 114 AB 14	<b>110,83 m<sup>2</sup></b>	
o SO 115 AB 15	<b>109,63 m<sup>2</sup></b>	
o SO 116 AB 16	<b>368,19 m<sup>2</sup></b>	
o SO 120 Showroom 2	<b>3 022,36 m<sup>2</sup></b>	
o SO 121 AB 21	<b>110,83 m<sup>2</sup></b>	
o SO 122 AB 22	<b>144,00 m<sup>2</sup></b>	
o SO 123 AB 23	<b>144,00 m<sup>2</sup></b>	
o SO 124 AB 24	<b>180,00 m<sup>2</sup></b>	
o SO 125 AB 25	<b>146,83 m<sup>2</sup></b>	
o SO 126 AB 26	<b>368,15 m<sup>2</sup></b>	
o SO 130 Showroom 3	<b>1 216,64 m<sup>2</sup></b>	
o SO 131 AB 31	<b>182,83 m<sup>2</sup></b>	
o SO 132 AB 32	<b>109,03 m<sup>2</sup></b>	
- podlažná plocha nadzemných podlaží (E302):	<b>30 608,19 m<sup>2</sup></b>	
o SO 100 Hala 1	<b>17 743,19 m<sup>2</sup></b>	(1.NP)
o SO 102 Nádrž a strojovňa SHZ	<b>54,48 m<sup>2</sup></b>	(1.NP)
o SO 110 Showroom 1	<b>1 499,23 m<sup>2</sup></b>	(1.NP)
o SO 111 AB 11	<b>293,66 m<sup>2</sup></b>	(2.NP)
o SO 112 AB 12	<b>360,00 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 112 AB 13	<b>360,00 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 114 AB 14	<b>371,32 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 115 AB 15	<b>483,52 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 116 AB 16	<b>1 298,43 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 120 Showroom 2	<b>3 022,36 m<sup>2</sup></b>	(1.NP)
o SO 121 AB 21	<b>221,66 m<sup>2</sup></b>	(2.NP)
o SO 122 AB 22	<b>576,00 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 123 AB 23	<b>144,00 m<sup>2</sup></b>	(1.NP)
o SO 124 AB 24	<b>396,00 m<sup>2</sup></b>	(3.NP)
o SO 125 AB 25	<b>587,32 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 126 AB 26	<b>1 298,43 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 130 Showroom 3	<b>1 216,64 m<sup>2</sup></b>	(1.NP)
o SO 131 AB 31	<b>290,83 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
o SO 132 AB 32	<b>436,12 m<sup>2</sup></b>	(4.NP)
- zeleň:	<b>12 342,60 m<sup>2</sup></b>	
o zeleň E302	<b>6 796,90 m<sup>2</sup></b>	
o zeleň 1130	<b>5 546,00 m<sup>2</sup></b>	
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1-4</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>211</b>	

#### **Nadväzujúce investície v území:**

Stavba „Garbe Park Bratislava City – Etapa I“ priamo nadväzuje na ďalšie stavby v území, pričom pre stavby sú spracované samostatné dokumentácie pre územné rozhodnutie (ďalej len DUR) a vydané samostatné záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len ZST) zo dňa 13.12.2023, menovite:

- „Kopčianska – Komunikácia Západnej Rozvojovej osi, stavba VI“ - MAGS OUIK 49655/2023-603005;
- „Kopčianska – Technická infraštruktúra, stavba VIII“ - MAGS OUIK 49641/2023-602931;

- „Kopčianska – Zokruhovanie sietí, stavba IX“ - MAGS OUIČ 49642/2023-602943;
  - „Kopčianska – Križovatka Nová Bratská – ZRO, stavba X“ - MAGS OUIČ 49656/2023-602979;
  - „Kopčianska – Infraštruktúra Nová Bratská, stavba XI“ - MAGS OUIČ 49652/2023-602970;
  - „Kopčianska – Obslužná komunikácia, stavba XII.“- MAGS OUIČ 49647/2023-602954;
  - Stavba „Kopčianska – Obslužná komunikácia, stavba XII“ sa priamo dotýka dočasnej stavby „Nesto – depónia sever“, na ktorú bolo vydané záväzne stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 46635/2023-253097 zo dňa 17.05.2023. Stavba bola povolená ako dočasná stavba s podmienkou „*\*časové ohraničenie povolenia stavby pri objekte „SO-01 Depónia“ je možno rešpektovať len na dobu určitú, tzn. na dobu 10 rokov; pri objekte SO 02 – Spevnená komunikácia ja dočasnosť stavby na dobu určitú (10 rokov), resp. dočasnosť je ohraničená výstavbou zámerov, ktoré sa kryjú s jej priemetom napr. „Nesto - Komunikácia Západnej rozvojovej osi, VI. stavba“, „Nesto - Obslužná komunikácia, stavba XII.“, siete vedené pod komunikáciami a pod.*“
- Stavby sú vzájomne vecne, priestorovo a časovo previazané (v dopravnom aj infraštruktúrnom riešení).

**Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 5875/44, 5875/45, 5875/46, 5875/96, 5875/120, 5875/38, 5878/10, k.ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302, rozvojové územie kód E**; 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.  
Časť územia pozdĺž juhozápadnej strany riešeného územia.
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**, t.j. územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.  
Časť územia pozdĺž severovýchodnej strany riešeného územia, rovnobežne s diaľnicou.

**Intenzita využitia územia:**

Časť územia, ktorá je vo funkčnej ploche 1130, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. 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).

Časť územia, ktorá je vo funkčnej ploche 302, 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 vnútorné mesto** - regulačný kód **E**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 302:**
- vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 patria plochy logistického parku medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

Navrhovaná zástavba je tvorená skladovo-distribučnou halou doplnená o budovy showroomov s kancelárskym zázemím určených pre potreby veľkoobchodných skladov, distribučných centier alebo logistických parkov;

- **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 1130:**

- v území ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 návrh zachováva primárne plochy zelene určené ako ochranná zeleň pre ochranné a bezpečnostné pásma energetiky (VVN) a ochranné pásmo komunikácie (diaľnica D2), ktoré ÚPN zaradil medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy 1130; zámer navrhuje na časti plochy odstavné státi a parkoviská, ktoré sú zaradené medzi spôsoby využitia územia prípustné v obmedzenom rozsahu funkčnej plochy 1130.

Bilancie plôch zelene, ich percentuálne zastúpenie v časti funkčnej plochy 1130 a preukázanie rešpektovania v ÚPN stanoveného prevládajúceho spôsobu využitia územia funkčnej plochy:

	plošné bilancie	podiel vo fun. ploche
- celková plocha:	<b>8 199 m<sup>2</sup></b>	
- plocha zelene:	<b>5 546 m<sup>2</sup></b>	<b>67,64 %</b>

- navrhovaný podiel funkcie zelene v oboch funkčných plochách 1130 na podklade predloženého riešenia je prevládajúci čo hodnotíme ako súlad s ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia – funkčná plocha č. 302** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>49 444,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>24 354,30 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,493</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,50</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>30 608,19 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,619</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>6 796,90 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,137</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,10</b>

- navrhovaná stavba **odporuje hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód E;

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- ochranné pásmo komunikácie - diaľnice D2;
- zberné komunikácie - FT B2 + B3, lokalita Západný rozvoj; verejnoprospešná stavba D32 – preukázaná naplnená územná rezerva zakreslením zámeru „Kopčianska – Komunikácia Západnej Rozvojovej osi, stavba VI“;

- **z hľadiska technického vybavenia:**

- územie je zasiahnuté verejnoprospešnými stavbami (ďalej len VPS):
  - VPS K14 – odkanalizovanie – pravobežný kanalizačný systém (Petržalský) - výstavba nového kanalizačného systému zberača D;
  - VPS V5 – zásobovanie vodou – výstavba potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta;
  - VPS P8 – zásobovanie plynom – nové STL plynovody v lokalitách nového územného rozvoja;
  - VPS E18 – zásobovanie elektrickou energiou – distribučná sústava transformovne VVN/VN a vedenie VVN – preložka úseku vedenia 2 x 110 kVTR PGA – Kapitulske pole – existujúce vedenie s ochranným a bezpečnostným pásmom energetiky vzd. 20 m;
- návrh rešpektuje navrhované VPS, ich poloha a smer boli riešené v záväznom stanovisku k investičným zámerom: „Kopčianska – Zokruhovanie sietí, stavba IX“, „Kopčianska – Technická infraštruktúra, stavba VIII“ a „Kopčianska – Infraštruktúra Nová Bratská, stavba XI“.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pri označení prevádzky a reklamných častiach stavby žiadame dodržať zásady uvedené v záväznej časti „C“ ÚPN ZaD7 kapitola **1.2.5. Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb**;
  - podľa podkapitoly 3. *Vymedzenie území pre účel regulácie reklamných stavieb* bodu c. *územia kompozičných osí vymedzené ulicami a cestami (podľa schémy v prílohe E): riešené územie patrí do kompozičnej osi „zberná komunikácia západne od diaľnice D2 (v úseku od Viedenskej po zónu Petržalka – juh)“ (pozn.: územím kompozičných osí sa rozumie priestor od osí vozovky do vzdialenosti 100 m na každú stranu).*;

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

**Mestská časť Bratislava - Petržalka** zaslala nesúhlasné vyjadrenie 8435/2024/RÚRaGIS/42815 zo dňa 21.08.2024, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované. Jeho kópia je prílohou tohto stanoviska.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Garbe Park Bratislava City – Etapa I.“ sú stavebné objekty: SO 501 AREÁLOVÉ CESTY A SPEVNENÉ PLOCH, SO 511 OBSLUŽNÁ

CESTA, ktorých súčasťou sú prístupové cesty aj s chodníkmi a parkovacími stojiskami. Chodník pre peších pozdĺž cesty C3/MO 8,5/40 (stavba XII. Kopčianska – obslužná komunikácia riešená v rámci projektu stavby Západnej rozvojovej osi NESTO), ako aj SO 511 OBSLUŽNÁ CESTA (vrátane chodníka a parkovacích miest) budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní. Z chodníka pozdĺž cesty C3/MO 8,5/40 žiadame odčleniť úsek, ktorý je situovaný popri SO 501 vjazde/vstupe do areálu;

- v rámci ďalšieho stupňa – t.j. DSP žiadame definovať chodník pre peších pozdĺž cesty C3/MO 8,5/40 ako samostatný stavebný objekt;
- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnych cesty/ciest možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty/ciest, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavíť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce.

#### **Do ďalšieho stupňa dokumentácie (DSP) stavby je potrebné zapracovať:**

- do technickej správy doplniť návrh potrebnej kapacity ORL;
- zosúladiť textovú časť projektovej dokumentácie s koordinačnou situáciou. Do technickej správy doplniť v zmysle koordinačnej situácie popis 3 vsakovacích objektov (V1, V1, V2-parametre, dĺžka, profil...);
- sprehľadniť návrh potrebného objemu vsakovacích zariadení pri hydrotechnických výpočtoch (str. 39 – 41). Zjednotiť použité rôznorodé intenzity dažďa (201,1 l/s/ha, 300 l/s/ha, 244 l/s/ha, 34 l/s/ha). Preferujeme použitie intenzity dažďa v zmysle SHMU, ktorý v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch);
- požadujeme zapracovať a zohľadniť aj pripomienky uvedené v rámci vyjadrenia MČ Petržalka č. 8435/2024/RÚRaGIS/42815 zo dňa 21.08.2024, ktoré je prílohou tohto stanoviska.

#### **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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: Vyjadrenie mestskej časti Petržalka k stavbe „Garbe Park Bratislava City - Etapa I“ - č. 8435/2024/RÚRaGIS/42815 zo dňa 21.08.2024;  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; SO 100 - Vizualizácia č.v. 020; SO110 - SO132 - Pôdorys 1.NP č.v. 004; SO110 - SO132 - Rezy č.v. 009

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; SO 100 - Vizualizácia č.v. 020; SO110 - SO132 - Pôdorys 1.NP č.v. 004; SO110 - SO132 - Rezy č.v. 009  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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