



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**PKT s.r.o.**

Romanova 1682/11

851 02 Bratislava

Váš list  
zo dňa **13.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 58296/2024-  
610588/Mos**

V Bratislave  
**18.11.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, v zastúpení PKT s.r.o.</b>
stavba:	<b>„Stanová hala – Areál Slovak Telekom, a.s.“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxx, xxxxxx, a xxxxxx; k. ú. Rača</b>
miesto stavby:	<b>Bojnická xx, lokalita „Areál Slovak Telekom, a.s.“</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>13.09.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>4tl s.r.o., Trnavská cesta 9, 831 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Aleš Berec, autorizovaný architekt 2620 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2024</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:** novostavbu samostatne stojacej stanovvej haly s označením „SO 01 Stanová hala“, v existujúcom areáli Slovak Telekom, a.s., na Bojníckej ul. č. 16, v lokalite Mokrad'. Navrhovaná stavba má tvar obdĺžnika s pôdorysnými rozmermi 40,09 m x 15,17 m. Stavba je nepodpivničená, jednopodlažná a zastrešená sedlovou strechou, o max. výške strechy +7,080 m. Zámerom stavby je prekrytie existujúcich skladových plôch v areáli, čím sa zvýši kvalita a možnosti skladovania v areáli Slovak Telekom, a.s. Nosná konštrukcia haly bude zo špeciálnych profilov zliatiny hliníka a ocelových spojok. Celá konštrukcia bude zviazaná po jednotlivých segmentoch a bude vytvárať pevnú rebrovú kostru. Dispozične je stavba navrhnutá ako otvorený priestor prístupný cez posuvné brány, ktoré sú

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

umiestnené na východnej a západnej fasáde, pričom stavba bude opláštená PVC textíliou. Dažďové vody budú odvádzané na voľné priestranstvo v areáli, z ktorého budú následne odvádzané do existujúcej dažďovej kanalizácie, alebo prírodných rigolov okolo areálu.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Navrhovaný objekt je dopravne pripojený z ulice Bojnická cez existujúci vjazd a výjazd do/z areálu Slovak Telekom, a.s. Predmetom projektu nie je riešenie potrieb statickej dopravy.

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

výmera záujmového územia:	21 252,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha navrhovanej haly:	608,17 m <sup>2</sup>
celková zastavaná plocha v areáli:	5 822,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží v areáli:	5 822,00 m <sup>2</sup>
zeleň na teréne v areáli:	2 724,00 m <sup>2</sup>
spevnené plochy v areáli:	12 706,00 m <sup>2</sup>
počet podlaží v navrhovanej hale PP/NP:	0/1

**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. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxx, xxxxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, , k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia 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 predvádzacie 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

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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 územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, patria skladové areály medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
  - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	21 252,00 m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	5 822,00 m <sup>2</sup>	IZP = 0,27	IZP = 0,22
- podlažná plocha (NP):	5 822,00 m <sup>2</sup>	IPP = 0,27	IPP = 0,26
- započítateľná zeleň:	2 724,00 m <sup>2</sup>	KZ = 0,128	KZ = 0,16

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje v priemyselnej časti mesta Bratislavy, jestvujúcu zástavbu, ktorá je prevažne jednopodlažná – halového charakteru, s výnimkou niekoľkých viacpodlažných administratívnych budov, ktoré prislúchajú k funkcii zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú mierne vyššie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche, avšak predložený zámer zachováva charakteristický obraz a proporcie daného územia a nevnáša do zástavby neprijateľný kontrast. Predložený návrh v stabilizovanej funkčnej ploche 502, z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia považujeme za akceptovateľný.

**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, znalostí 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 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:
  - 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Rača** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných**

**právných predpisov a technických noriem z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.**

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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: potvrdený výkres č. C04: Situácia – ZASTAVOVACIA, M 1:750  
Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdený výkres č. C04: Situácia – ZASTAVOVACIA, M 1:750  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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