



Pri mlyne 12
831 07 Bratislava

V Bratislave
25.03.2025

stavebník:	Bjoern s.r.o., Kožušnícka 391/3, 851 10 Bratislava, v zastúpení spoločnosťou AK Inžiniering, spol. s r.o.
stavba:	„Skladové haly“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Vajnory
miesto stavby:	Príjazdna ul.
žiadosť doručená dňa:	15.01.2025
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre spojené územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Karol Dudík, Rozmarínová ul. 2223/7A, 900 41 Rovinka
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Karol Dudík autorizovaný architekt 2120 AA
dátum spracovania dokumentácie:	november 2024

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..

Objekt „SO 01 Hala D“ – má na čelnej juhovýchodnej fasáde navrhnuté 4 hlavné vstupy do objektu so závetrím a 4 vedľajšie vstupy riešené formou sekciových výsuvných brán. Celá skladová hala je rozdelená na 4 samostatne fungujúce halové sekcie, ktoré majú rovnakú vybavenosť. Na prízemí sa nachádza blok so sociálno-hygienickým zázemím pre zamestnancov a samostatný otvorený skladový priestor a kotolňa. Na 2.NP vo vstavku

ONLINE
www.bratislava.sk

navrhovaná dispozícia podlažia umožňuje situovať priestory pre kancelárie, sklady a hygienické zázemie. Skladová hala je navrhnutá ako montovaná železobetónová stavba, kde nosnú konštrukciu tvoria železobetónové stĺpy v module 7,00 m x 8,00 m, ktoré sú navrhované po obvode objektu a priečne sú preklenuté železobetónovými väzníkmi. Strešná konštrukcia je navrhnutá z predpätých stropných panelov s vrstvami strešnej konštrukcie, výška strechy dosahuje +11,000 m. Každá samostatná skladová hala je oddelená deliacou montovanou priečkou.

Objekt „SO 02 Hala J“ má na juhozápadnej fasáde navrhnutý presklený hlavný vstup do vstupnej haly, z ktorej sa prechádza do hlavného skladového priestoru. Ďalšie tri vstupy do objektu sú vedľajšie a sú riešené formou sekciových výsuvných brán a taktiež je tu riešený jeden vedľajší vstup, formou štandardného dverného otvoru. Hala je teda tvorená vstupným priestorom, centrálnym skladovým priestorom, sociálno-hygienickým zázemím pre zamestnancov na prízemí, kotolňou so samostatným vstupom z exteriéru a tiež priestormi pre zamestnancov vo vstavku haly na 2.NP – ide o kancelárie, skladové priestory a hygienické zázemie. Skladová hala je navrhnutá ako montovaná železobetónová stavba, kde nosnú konštrukciu tvoria železobetónové stĺpy v module 5,40 m x 5,80 m, ktoré sú navrhované po obvode objektu a priečne sú preklenuté železobetónovými väzníkmi. Strešná konštrukcia je navrhnutá z predpätých stropných panelov s vrstvami strešnej konštrukcie, výška strechy dosahuje +8,700 m.

V rámci priemyselného areálu sú vybudované všetky inžinierske siete – areálový verejný vodovod, kanalizácia, elektrické vedenie a plyn, na ktoré sa obidva objekty pripoja. Dažďové vody sa budú odvádzať samostatne objektovou dažďovou kanalizáciou a zvedú sa cez revízne šachty do vsakovacieho zariadenia.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky statickej dopravy pre skladovú halu „SO 01 Hala D“ je 6 parkovacích miest (PM), návrh obsahuje aj 1 PM pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, navrhovaný počet je 7 PM. Nároky statickej dopravy pre skladovú halu „SO 02 Hala J“ sú 4 PM, návrh obsahuje aj 1 PM pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, celkový navrhovaný počet je 11 PM. Celkovo pre obidve haly sa navrhuje statická doprava v počte 18 PM na pozemku investora a situovanie týchto PM je riešené popri skladovej hale „SO 02 Hala J“. Areál je dopravne pripojený z areálových komunikácií, ktoré sú pripojené cez existujúci vjazd na ul. Príjazdna.

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

výmera záujmového územia:	30 918,00 m ²
zastavaná plocha „SO 01 Hala D“:	1 418,06 m ²
zastavaná plocha „SO 02 Hala J“:	363,90 m ²
existujúca zastavaná plocha objektov v areáli:	6 714,00 m ²
celková zastavaná plocha v areáli:	8 491,70 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží „SO 01 Hala D“:	2 718,56 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží „SO 02 Hala J“:	701,20 m ²
celková podlažná plocha nadzemných podlaží v areáli:	12 628,00 m ²
celková zeleň na teréne v areáli:	4 341,30 m ²
celkové spevnené plochy v areáli:	18 085,00 m ²
počet podlaží PP/NP pre skladové haly:	0/2
počet parkovacích miest pre skladové haly:	18

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, **k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

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.

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, patria areáli stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení a areáli veľkoobchodných skladov medzi prevládajúce 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:	30 918,00 m²		
– zastavaná plocha:	8 491,70 m²	IZP = 0,27	IZP = 0,268
– podlažná plocha (NP):	12 628,00 m²	IPP = 0,41	IPP = 0,410
– započítateľná zeleň:	4 341,30 m²	KZ = 0,14	KZ = 0,157

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách existujúcej zástavby;
- z hľadiska objemového riešenia (zastavaná plocha/podlažnosť) rešpektujú hmotovo-priestorový charakter a podlažnosť existujúcej zástavby a svojou mierkou a osadením nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu v priemyselnom areáli spoločnosti Bjoern s.r.o.;
- Konštatujeme, že predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu. Z uvedeného vyplýva, že ukazovatele intenzity využitia záujmových pozemkov IZP a IPP dosahujú rovnaké, alebo mierne vyššie hodnoty, ako sú priemerné hodnoty ukazovateľov intenzity vo funkčnej ploche.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

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 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, znížovať 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 – Vajnory** 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. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia túto podmienku:

- parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

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. S02: Koordinačná situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres č. S02: Koordinačná situácia, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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