

**PETRING, s.r.o.**
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
10.04. 2018	MAGS OUIK 42686/18-182152	Ing. arch. Brezníková/218	26.06. 2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RAJO a.s., Studená 35, 823 55 Bratislava
investičný zámer:	„Automatický sklad RAJO - Bratislava“ – Studená 35, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	11.04. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	<ul style="list-style-type: none">○ ALEXY & ALEXY s.r.o., Bratislava○ autori: Ing. arch. Andrej Alexy, Ing. arch. Ing. Štefan Rafanides○ zodpovedný projektant: Ing. arch. Andrej Alexy, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0310AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2017

Predložená dokumentácia rieši výstavbu nového automatického skladu s expedičnou halou v areáli spol. RAJO a.s./k.ú. Trnávka, Studená ul., parc. č. xxxxxxxxxx, s celkovou výmerou 69 310 m². Súčasne budú upravené príslušné obslužné komunikácie, spevnené plochy a chodníky pre peších. Automatický sklad a expedičná hala budú realizované v juhovýchodnej časti areálu - v tesnej blízkosti existujúceho skladu „G“ (časť/v šírke 3 modulov, bude z dôvodu výstavby plánovanej expedičnej budovy asanovaná), objektu dielni a garáží. Objekty sú situované kolmo na Studenú ul.. Hmotová skladba navrhovaných objektov je v tvare lineárnych hranolov. Expedičná budova je „opretá“ o severovýchodnú fasádu automatického skladu, pričom oba objekty sú prevádzkovo prepojené.

Automatický regálový sklad/„ARS“: pôdorysné rozmery: 81,60 x 23,63 m s výškou 25,30 m; 1-podlažný s nosnou oceľovou konštrukciou, pričom regále predstavujú nosnú podpornú konštrukciu strechy a fasády/tzv. vyhotovenie vo forme sila; kapacita: 9 200 odstavných miest na palety;

Expedičná budova/„EB“: pôdorysné rozmery: 32,10 x 29,43 m s výškou 11,79 m; 2-podlažná budova; manipulačný priestor pred budovou je prekrytý oceľovou konštrukciou prestrešenia s pôdorysnými rozmermi 40,25 x 31,2 m.

Dopravné napojenie bude riešené zo Studenej ul. – z východnej časti pozemku. Nákladné automobily budú vchádzať do areálu pravým odbočením zo Studenej ul. na paralelnú obslužnú komunikáciu. Navrhnutých je 6 nakladacích rámp, predpokladá sa 10 – 12 kamiónov od 6:00 do 18:00. Pre účely stavby sa vytvárajú 4 parkovacie miesta pre osobné autá a 4 pre kamióny.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 01: Automatický sklad, SO 02: Expedičná budova, SO 03: Požiarna nádrž so strojovňou, SO 04: Asanácia časti skladovej budovy „G“, SO 05: Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, SO 06: Kanalizácia areálová, SO 07: Areálový vodovod, SO 08: Vonkajšie areálové NN rozvody, SO 09: Sadové úpravy, PS 01: Dozbrojenie jestvujúcej TS, PS 02: Technológia ARS, PS 03: Technológia VZT Expedičnej haly, PS 04: Technológia chladenia, PS 05: Technológia.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha riešeného územia: 9 531,00 m²
- celková plocha areálu RAJO a.s.: 69 310,00 m²
- celková zastavaná plocha vrátane navrhovaných objektov: 26 254,8 m²; IZP = 0,38, z toho:
 - zastavaná plocha/navrhované objekty celkom: 2 873,20 m², z toho: ARS: 1 928,20 m² + EB: 945,00 m²
 - zastavaná plocha/existujúce objekty: 24 258,50 m²; IZP = 0,35
 - zastavaná plocha/asanovaná časť objektu skladu „G“: 876,9,00 m²
 - celková podlažná plocha/navrhované budovy: 3 679,90 m², z toho: ARS: 1 928,20 m² + EB: 1 751,70 m²
- komunikácie a spevnené plochy/navrhovaný stav: 4 512,00 m² (6 469,00 m²/existujúci stav)
- pešie komunikácie a plochy/navrhovaný stav: 164,00 m² (200,00 m²/existujúci stav)
- plochy zelene/ navrhovaný stav: 1 982,00 m² (1 985,00 m²/existujúci stav)

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmové územie areálu RAJO a.s./k.ú. *Trnávka*, stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: priemyselná výroba, číslo funkcie 301:**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 301 (pás územia pozdĺž východnej hranice areálu):**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Intenzita využitia územia: Záujmové územie je 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**. 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. 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).

Posudzovaná novostavba objektu automatického skladu s expedičnou halou situovaná v areáli spol. RAJO a.s, na Studenej ul./k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu: „areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu“ a „areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov“ sú zaradené medzi prevládajúci spôsob využitia dotknutej funkčnej plochy č. 301. Nárast hodnôt ukazovateľov intenzity využitia záujmového územia hodnotíme vo vzťahu k charakteru dotknutej funkčnej plochy/č. 301, a polohy riešeného územia, ako akceptovateľný.

Hmotovo-priestorové riešenie navrhovaného objektu automatického skladu s expedičnou halou rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy so stanoveným funkčným využitím územia: priemyselná výroba, číslo funkcie 301.

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:	„Automatický sklad RAJO - Bratislava“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	areál spol. RAJO a.s., Studená 35. Bratislava II

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 budúcich majetko - 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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. 1: Širšie vzťahy/M 1:2 000, 2 A4; č. 3: Situácia – Osadenie objektu /M 1:500, 6 A4; č. 10: Rez A – A/M 1:300, 3 A4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. 1: Širšie vzťahy /M 1:2 000, 2 A4; č. 3: Situácia – Osadenie objektu/M 1:500, 6 A4; č. 10: Rez A – A /M 1:300, 3 A4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív

