



plochách a v priestore uvoľnenom po odstránení existujúcich nefunkčných objektov/parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:*

- stavebné objekty: SO-01 – Prístavba a nadstavba distribučného centra; SO-02 – Spevnené plochy; SO-03 Úprava križovatky;
- etapy výstavby: stavba je riešená do dvoch etáp: 1. etapa: prístavba skladovej časti na 1.NP (výška: dve podlažia) a administratívnej časti na 3.NP; 2. etapa: nadstavba existujúceho objektu o 2 administratívne podlažia a vybudovanie vertikálneho komunikačného jadra,
- prevádzkovanie časti: stavba bude prevádzkovaná ako jeden celok.

*Nároky na statickú dopravu* podľa doloženého výpočtu vykonaného v zmysle STN 73 6110 činia **98 stojísk**. Ich zabezpečenie sa v zmysle grafickej časti predpokladá nasledovne: realizáciou 48 stojísk pri objekte navrhovaného distribučného centra a vyznačením 52 stojísk na spevnenej ploche v areáli.

*Dopravné pripojenie stavby* sa rieši cez jestvujúci vjazd/výjazd do areálu z Galvaniho ul.; evidujeme aj existenciu dvoch ďalších jestvujúcich pripojení areálu z Bočnej ul.. Pre dopravné sprístupnenie vlastnej stavby distribučného centra sa v rámci areálu buduje nová prístupová (vnútro areálová) komunikácia.

Súčasťou stavby sú *vyvolané stavebné úpravy* pri Galvaniho ul. a stavebné úpravy vrátane úpravy organizácie dopravy na Bočnej ul., ktoré spočívajú v (uvádzame popis ich riešenia podľa korektnej koordinačnej situácie, č. v.1, sprac.: Ing. arch. Dudík):

- dobudovaní cyklistickej trasy pri Galvaniho ul. v úseku od Bočnej ul. po jestvujúci vjazd do areálu stavby z Galvaniho (ako časť okruhu O8, s ktorým uvažuje ÚGD hl. m. SR Bratislavy, 2015), súvisiacej prekládky/posunu jestvujúceho chodníka a úpravy jestvujúceho priechodu cez prístupovú komunikáciu. Cyklotrasa je riešená v šírke 3,0 m, ako obojsmerná; usporiadanie od Galvaniho ul. je v poradí komunikácia – cyklotrasa – chodník, priechod pre peších je odsunutý a doplnený o cyklopriechod.
- v šírkovom usporiadaní radiaceho priestoru Bočnej ul. na jeden vstupný jazdný pruh a jeden výstupný jazdný pruh (združené pravé a ľavé odbočenie), dobudovaní priechodu pre peších s cyklopriechodom na vstupe do križovatky s Galvaniho a umiestnení spomaľovacieho vankúša pred uvedeným priechodom na výjazdovom jazdnom pruhu za účelom spomalenia IAD. Uvedená úprava Bočnej ul. sa rieši v úseku od križovatky s Galvaniho po najbližšie pešie a dopravné pripojenie areálu z tejto komunikácie;
- dobudovaní chýbajúceho chodníka na protiľahlej strane Bočnej ul. v celom jej riešenom úseku;
- preukázaní územnej rezervy pre vedenie cyklotrasy do výhľadu aj pozdĺž Bočnej ul..

Uvedené stavebné úpravy priľahlých komunikácií (Galvaniho a Bočnej ul.), chodníkov, riešenie cyklotrás a priechodov sú súčasťou stavebného objektu SO – 03 Úprava križovatky.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- zastavaná plocha existujúceho objektu: 1 124,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha prístavby: 1 148,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha spolu: 2 272,00 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha pôvodného objektu (sklad): 943,90 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha nadstavby/prístavby: 4 329,10 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha spolu: 5 273,00 m<sup>2</sup>

*Plošné bilancie a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia uvedené v predloženej dokumentácii:*

	FP č. 302 (výmera: 13 896 m <sup>2</sup> )		FP č. 1130 (výmera: 4 794 m <sup>2</sup> )		riešené územie spolu (výmera: 18 690 m <sup>2</sup> )	
	výmera/index stav	výmera/index návrh	výmera/index stav	výmera/index návrh	výmera stav	výmera návrh
zastavaná plocha	4 594 m <sup>2</sup> IZP=0,33	5 835 m <sup>2</sup> IZP=0,41	-	-	4 594 m <sup>2</sup>	5 835 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	7 460 m <sup>2</sup> IPP=0,53	11 066 m <sup>2</sup> IPP=0,79	-	-	7 460 m <sup>2</sup>	11 066 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	8 334 m <sup>2</sup>	6 971,5 m <sup>2</sup>	3 871,4 m <sup>2</sup>	3 871,4 m <sup>2</sup>	12 205,4 m <sup>2</sup>	10 842,9 m <sup>2</sup>
zeleň	968 m <sup>2</sup> KZ=0,07	1 089,5 m <sup>2</sup> KZ=0,08	922,6 m <sup>2</sup> KZ=0,19	1 089,5 m <sup>2</sup> KZ=0,19	1 890,6 m <sup>2</sup>	2 012,1 m <sup>2</sup>
max. podlažnosť	1-3	1-3	1-3	1-3		

*Poznámka:*

- riešené územie = riešený areál (*graficky vyznačené vo výkresoch č. C; č.1, č.1\_1; č.1\_2; č.1\_3*), tvorí 16 pozemkov/vo vlastníctve investora, s celkovou výmerou 18 690 m<sup>2</sup>,
- v texte stanoviska sa uvádza len 5 pozemkov/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, bezprostredne súvisiacich s nadstavbou a prístavbou posudzovaného objektu.

*Upozornenie:* V kap. VIII./1.: Zásobovanie pitnou vodou (str. 10 - 11) sa uvádza vo výpočte potreby vody termín „byty“.

**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 a ods. 4, § 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 zrealizovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

*1. Funkčné využitie územia:* Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, č. funkcie 302 (13 896 m<sup>2</sup> /74,3% výmery riešeného územia):**

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.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

- **ÚZEMIA MESTKEJ ZELENE: ostatná ochranná a izolačná zeleň, č. funkcie 1130** (4 794 m<sup>2</sup> /25,7%, časť riešeného územia pozdĺž Galvaniho ul., SO-03/úprava križovatky, existujúce oplotené parkovisko, zeleň, navrhovaný chodník a cyklochodník):

Podmienky funkčného využitia plôch:

**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.**

Spôsoby využitia funkčných plôch:

**Prevládajúce:** Zeleň líniová a plošná.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

**Nepripustné:** Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

## 2. Intenzita využitia územia:

Riešené 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 pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb sa v rámci stabilizovaných území uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné *vo vnútornom meste* pri dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.



### **z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:**

- „navrhované spevnené plochy – dlažba“/parkovacie miesta situované na severnej strane objektu, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- kolaudáciu nadstavby a prístavby distribučného centra podmieňujeme **zrealizovaním stavebného objektu SO-03 Úprava križovatky** v plnom rozsahu. Stavebný objekt zahŕňa stavebné úpravy pri Galvaniho ul. a stavebné úpravy vrátane úpravy organizácie dopravy na Bočnej ul., ktoré spočívajú v (riešenie v zmysle korektnej koordinačnej situácie, výkres č. 1, sprac.: Ing.arch. Dudík):
  - dobudovaní cyklistickej trasy pri Galvaniho ul. v úseku od Bočnej ul. po jestvujúci vjazd do areálu stavby z Galvaniho (ako časť okruhu O8, s ktorým uvažuje ÚGD hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2015), súvisiacej prekládky/posunu jestvujúceho chodníka a úpravy jestvujúceho priechodu cez prístupovú komunikáciu. Cyklotrasa je riešená v šírke 3,0 m, ako obojsmerná; usporiadanie od Galvaniho ul. je v poradí komunikácia – cyklotrasa – chodník, priechod pre peších je odsunutý a doplnený o cyklopriechod.
  - v šírkovom usporiadaní radiaceho priestoru Bočnej ul. na jeden vstupný jazdný pruh a jeden výstupný jazdný pruh (združené pravé a ľavé odbočenie), dobudovaní priechodu pre peších s cyklopriechodom na vstupe do križovatky s Galvaniho a umiestnení spomaľovacieho vankúša pred uvedeným priechodom na výjazdovom jazdnom pruhu za účelom spomalenia IAD. Uvedená úprava Bočnej ul. sa rieši v úseku od križovatky s Galvaniho po najbližšie pešie a dopravné pripojenie areálu z tejto komunikácie.
  - dobudovaní chýbajúceho chodníka na protiľahlej strane Bočnej ul. v celom jej riešenom úseku;
  - zachovaní územnej rezervy pre vedenie cyklotrasy do výhľadu aj pozdĺž Bočnej ul..

V DSP nadstavby a prístavby distribučného centra, ktorá bude predložená na magistrát – sekciu dopravy za účelom vydania stanoviska k DSP, žiadame doložiť podrobné technické riešenie SO-03, tak v grafickej ako aj textovej časti.

- ku kolaudácii nadstavby a prístavby distribučného centra žiadame **preukázať zabezpečenie riešenia statickej dopravy v zmysle návrhu**, tzn. 48 stojísk pri objekte navrhovaného distribučného centra a vyznačenie 52 stojísk na spevnenej ploche v areáli. Súčasne žiadame preukázať vyhradenie krátkodobých stojísk v normovom počte; tieto musia ostať verejne prístupné.
- **žiadame rešpektovať výhľadovú stavbu vonkajšieho dopravného polookruhu Galvaniho ul.**
  - **Lamač** (riešenie v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy r. 2007, v znení zmien a doplnkov). Stavba distribučného centra nie je v priamej kolízii s uvedenou dopravnou stavbou, avšak uvedená dopravná stavba, po jej realizácii, ovplyvní riešenie súčasného dopravného pripojenia areálu stavby distribučného centra (tento bude riešený výlučne zo súbežnej komunikácie – súčasťou polookruhu, ktorej účelom bude zabezpečiť obsluhu príľahlého územia).

### *Upozorňujeme:*

- V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

- 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.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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 budúcich majetkovoprávných 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.

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:**

- Plochú strechu na objekte distribučného centra/min. jeho časť, v ďalšom stupni dokumentácie riešiť **ako vegetačnú strechu**, nepochôdznu strechu ako extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdznu (strešná terasa) ako tzv. intenzívnu vegetačnú strechu (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj **zelené fasády**; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- **Zachytávanie dažďových vôd** riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

#### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, 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 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: č. 1 Koordinačná situácia situácia/M 1:500, 8xA4; č. 8 Priečny rez nadstavba, Priečny rez prístavba/M 1:100, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č. 1 Koordinačná situácia situácia /M 1:500, 8xA4; č. 8 Priečny rez nadstavba, Priečny rez prístavba/M 1:100, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív