



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

DELTA 2000, spol. s r.o.

Mandľová 41,
851 10 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.05.2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 38891/2022-
73843**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 2 59356 213**

V Bratislave
23.02.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	IMMOLEASE, spol. s r.o., Tomášikova 50/E, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	Logisticko-priemyselný park Čierny les
žiadosť zo dňa:	07.05.2021; doplnenie: 27.05.2021, 17.12.2021, 25.01.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	JFcon, s.r.o., Družstevná 942/6, 031 01 Liptovský Mikuláš zodpovedný projektant: Ing. Peter Lobotka, PhD.
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2021, 05. 2021, 12. 2021 a 01. 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu logistického centra a objektov občianskej vybavenosti. Navrhované sú dve výrobné-skladové haly (BRC1 a BRC2) umiestnené v južnej časti riešeného územia a dva objekty občianskej vybavenosti (BoxA a BoxB) situované v severnej časti územia v blízkosti Slovnaftskej ulice.

Skladová hala BRC1 (SO 101) je najrozsiahlejším stavebným objektom posudzovanej stavby, pozostáva z 8 skladovacích priestorov, pričom ku každému prislúcha jedna menšia trojpodlažná časť stavby obsahujúca priestory administratívy a zázemia pre zamestnancov dotknutej skladovej jednotky.

Skladová hala BRC2 (SO 102) je menšia, obsahuje 4 skladovacie priestory. Ku každému prislúcha jedna menšia trojpodlažná časť stavby obsahujúca priestory administratívy a zázemia pre zamestnancov dotknutej skladovej jednotky.

Objekt občianskej vybavenosti BoxA (SO 103) je rozdelený na 20 samostatných prevádzok a objekt občianskej vybavenosti BoxB (SO 104) je dispozične rozdelený na 8 takýchto samostatných jednotiek. Každá prevádzka obsahuje plošne dominantný obchodno-výstavný priestor, kde sa spája funkcia predajne, showroom-u a výdajne tovaru. Okrem toho sa na menšej časti pôdorysu, pri vstupe, navrhuje dvojpodlažná časť stavby obsahujúca menší obchodný priestor resp. showroom, kancelária a priestory zázemia.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Výška atiky striech oboch skladových hál je vo výške 14,92 m nad okolitým upraveným terénom. Výška atiky striech objektov OV je vo výške 9,02 m nad okolitým upraveným terénom.

Posudzovanú stavbu tvoria aj ďalšie stavebné objekty napr.: Vrátnica (SO 105), Strojovňa a nádrž pre stabilné hasiace zariadenie (SO 106), Showroom a kancelárie (SO 107), Prístrešky pre fajčiarov a na bicykle (SO 108) a iné.

Statická doprava: Pre účely stavby sa v súlade s aktuálne platnou technickou normou STN 73 6110 zabezpečuje 450 stojísk pre osobné automobily a 22 pre nákladné vozidlá (logistika tovaru sa predpokladá malými a stredne veľkými nákladnými vozidlami a kamiónmi). Okrem nich je navrhovaných 46 prekladísk pri BRC1 a BRC2.

Dopravné pripojenie: Rieši sa novou priesečnou križovatkou na súčasnú dvojpruhovú Slovnaftskú ulicu (rieši stavebný objekt SO 201 – Rozšírenie komunikácie Slovnaftská ulica a SO 208 – Miestna obslužná komunikácia a chodník – Jastrabia ulica). Križovatka bude riadená CDS (rieši SO 204 CDS Slovnaftská – areál Čierny les). Do križovatky sa pridáva obojsmerná zastávka MHD, vo väzbe na ňu aj priechody pre peších a chodníky. Usporiadanie radiaceho priestoru vyplynulo z dopravno-kapacitného posúdenia, spracovateľ: VA-project s.r.o., dátum spracovania: október 2021.

Navrhuje sa vedenie a realizácia úseku obojsmernej cyklistickej trasy na severnej strane Slovnaftskej ulice s cyklistickými priechodmi cez križovatku (rieši stavebný objekt SO 202 – Chodníky a cyklistická cesta na Slovnaftskej ul.). Súčasťou stavby sú prístrešky pre bicykle.

V rámci stavby je preukázaná priestorová rezerva pre Vrakunsko – Podunajsko – Biskupickú električkovú radiálu, s variantným vedením v polohe severne aj južne od Slovnaftskej ulice, v súlade so štúdiou realizovateľnosti, ktorú v tomto čase obstaráva Hlavné mesto.

Odkanalizovanie územia je navrhnuté delenou kanalizáciou. Splaškové odpadové vody budú odvedené samostatnou kanalizáciou do areálovej mechanicko-biologickej čistiarne odpadových vôd a po predčistení budú odvádzané do recipientu Malý Dunaj. Dažďová kanalizácia bude odvádzat zrážkové vody zo spevnených plôch a striech do vsakovacích akumuláčno-infiltračných objektov cez sedimentačné nádrže. Dažďové vody z parkovísk a komunikácií budú predčisťované v ORL.

Na predmetnom území je potvrdená existujúca environmentálna záťaž Čierny les. Pre jej sanáciu bol vypracovaný elaborát: geologická úloha s názvom „Prieskum pravdepodobnej environmentálnej záťaže, Bratislava – Ružinov - Čierny les“. Pre sanáciu územia je navrhnutá kombinácia aktívnych a pasívnych sanačných postupov.

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

- výmera záujmového územia:	143 032,00 m²
- zastavaná plocha:	57 849,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	64 513,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	64 513,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	36 335,00 m²
nad podzemnými konštrukciami:	0,00 m²
započítateľná zeleň:	36 335,00 m²
- spevnené plochy:	48 848,00 m²
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	0/2 a 3
- počet parkovacích miest:	450 OA a 22 NA

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 3377/19, 3377/20, 3377/23, 3377/32, 3377/33, 3377/43, 3377/44, 3377/45, 3377/46, 3377/47, 3377/48, 3377/49, 3377/50, 3377/51, 3377/52, 3377/53, 3377/58, 3377/63, xxxxxxxx, 3377/130, 3377/131, 3377/132, 3377/139, 3383/6, 3383/7, 3392/6, 3392/7, 3392/8, 3392/32, 3392/33, 3392/35, 3392/37, 3392/39, 3392/40, 3392/43, 3392/44, 3392/45, 3392/46, 3392/50, 4086/1, xxxxxxxx, k. ú. Ružinov ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302**

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.

Neprípustné: 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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 a F**:

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
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzájomných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

V zmysle regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta je pre územia areálov stanovené:

Územia areálov (občianska vybavenosť, výroba):

Dodržať zásady pre dotváranie jestvujúcich a navrhovaných špecifických areálových zariadení občianskej vybavenosti a výroby na úrovni prehľbujúcich ÚPP, ÚPD i v projektovej príprave:

- rozvíjať systém výroby na jestvujúcich i novonavrhovaných plochách bez negatívnych dopadov na životné prostredie mesta s elimináciou cezúr (ochranné pásma výroby) v dotváraní priestorovej štruktúry mesta,
- uplatniť dostatočné plochy vnútroareálovej zelene ako humanizujúci prvok výrobných plôch a vo vzťahu hmotovo-priestorového pôsobenia zelene k urbanizovaným plochám,
- zdôrazniť kompozične, architektonicky i funkčne nástupné priestory špecifických zón.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

• z hľadiska funkčného využitia:

Obchodno-výstavné priestory ako zariadenia obchodu sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*.

Navrhované skladové haly ako zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, resp. ako logistické parky, sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčnej plochy *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

<i>kód funkcie 201</i>	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia – regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia:	34 438,00 m²		
zastavaná plocha:	10 380,00 m²	IZP = 0,30	IZP_{max.} = 0,46
podlažná plocha (NP):	13 148,00 m²	IPP = 0,38	IPP_{max.} = 1,40
započítateľná zeleň:	11 332,00 m²	KZ = 0,33	KZ_{min.} = 0,10

<i>kód funkcie 302</i>	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia – regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia:	108 594,00 m²		
zastavaná plocha:	47 469,00 m²	IZP = 0,44	IZP_{max.} = 0,50
podlažná plocha (NP):	51 365,00 m²	IPP = 0,47	IPP_{max.} = 1,10
započítateľná zeleň:	25 003,00 m²	KZ = 0,23	KZ_{min.} = 0,10

Kód funkcie 201	Intenzita využitia záujmové územie	Intenzita využitia dotknutá funkčná plocha (rozloha: 199 103 m ²)	Regulatív ÚPN (max. hodnota)
IZP	0,30	0,27	0,46
IPP	0,38	0,29	1,40

Kód funkcie 302	Intenzita využitia záujmové územie	Intenzita využitia dotknutá funkčná plocha (rozloha: 159 862m ²)	Regulatív ÚPN (max. hodnota)
IZP	0,44	0,06	0,50
IPP	0,47	0,08	1,10

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na časti riešeného územia v dotknutých funkčných plochách nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územia. Podobne nie sú prekročené limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia v celých dotknutých funkčných plochách.

Uvažovaný 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:	Logisticko-priemyselný park Čierny les
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	3377/19, 3377/20, 3377/23, 3377/32, 3377/33, 3377/43, 3377/44, 3377/45, 3377/46, 3377/47, 3377/48, 3377/49, 3377/50, 3377/51, 3377/52, 3377/53, 3377/58, 3377/63, xxxxxxxx, 3377/130, 3377/131, 3377/132, 3377/139, 3383/6, 3383/7, 3392/6, 3392/7, 3392/8, 3392/32, 3392/33, 3392/35, 3392/37, 3392/39, 3392/40, 3392/43, 3392/44, 3392/45, 3392/46, 3392/50, 4086/1, xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Slovnaftská ulica – Čierny les

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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.

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- V sprievodnej správe predloženej dokumentácie, v časti *Charakteristika stavby*, je pre stavebné objekty SO 103 BoxA a SO 104 BoxB uvedené, cit.: „Každá jednotka má samostatný vstup a je tvorená obchodnými a výstavnými priestormi, ktoré sú doplnené o priestory s administratívou a príručným skladovaním.“. Aj v ďalších častiach textovej časti dokumentácie predmetnej stavby sa uvádza, že v prevádzkach v SO 103 a SO 104 sa navrhujú aj skladové priestory. Napríklad na str. 27, v súhrnnej technickej správe, v časti Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, sú uvedené tabuľky, z ktorých vyplýva, že jednotlivé prevádzky týchto stavebných objektov obsahujú, cit.: „*Jednopodlažné sklady*“. Z opisu zapracovaných zmien, ktoré boli doplnené v rámci doplnenia podania z dňa 17.12.2021, je zrejmé, že v dotknutých stavebných objektoch nie sú navrhované prevádzky skladov, resp. prevádzky nebudú obsahovať skladové priestory s prevažujúcou podlahovou plochou nad ostatnými priestormi inej funkcie (účelu užívania). V spomenutom opise je uvedené, cit.: „*upresnenie špecifikácie navrhovaných objektov – boxov, boxy sú obchodno-výstavnými priestormi, kde sa spája funkcia predajne, showroom-u, výdajne tovaru*“. Vo výkrese pôdorysu stavebného objektu SO 103, ktorý bol doplnený v rámci doplnenia podania z dňa 17.12.2021, sú uvedené informácie, na základe ktorých v každej navrhovanej prevádzke OV je riešený jednopodlažný a rozsahovo najväčší halový priestor určený pre funkčné využitie *výstavné a obchodné priestory*.

Vzhľadom na uvedené požadujeme zosúladiť textovú a výkresovú časť – požadujeme odstrániť z textovej časti údaje o skladových priestoroch, ktoré nie sú v stavebných objektoch SO 103 a SO 104 navrhované.

- Požadujeme upraviť výkres pôdorysu stavebného objektu SO 104 s názvom BoxB v mysle upraveného výkresu pôdorysu stavebného objektu SO 103 s názvom BoxA (dátum spracovania: 12. 2021), ktorý bol predložený v rámci doplnenia podania z dňa 17.12.2021.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

1. K stavebnému riešeniu priesečnej križovatky Slovaftská – areál Čierny les:

- Veľké polomery oblúkov v mieste pripojenia severného ramena križovatky (SO 208 – Miestna obslužná komunikácia a chodník – Jastrabia ulica) žiadame opticky (a akusticky) zmenšiť pomocou rozšírenej kamennej „prídlažby“ pri oboch oblúkoch (mimo priestoru priechodu pre chodcov a cyklistov, vid' obr.). Osobné automobily budú pojazďovať len vozovku, väčšie vozidlá aj rozšírenú prídlažbu.
- Návrh neriadeného priechodu pre chodcov na južnom ramene križovatky nepovažujeme z dôvodu jeho umiestnenia ešte v radiacom priestore križovatky za bezpečný. Riešenie žiadame prepracovať v prospech skrátenia dĺžky priechodu, príp. preveriť vhodnosť jeho náhrady debarierizovaným priestorom pre chodcov bez vyznačenia priechodu/miesta na prechádzanie.
- Nástupište autobusovej zastávky v smere do centra požadujeme prepojiť s príľahlým chodníkom aj na jeho druhom konci (v mieste označníka zastávky; vid' príloha: schéma požadovaných úprav v križovatke).
- Chodník v juhovýchodnom kvadrante križovatky žiadame prepojiť s chodníkom trasovaným pozdĺž areálovej komunikácie na severnej strane objektu „BoxA“ (vid' príloha: schéma požadovaných úprav v križovatke).
- Dopravné značenie a dopravné zariadenie žiadame navrhovať podľa Vyhlášky č. 30/2020 o dopravnom značení a podľa vzorových listov VL 6.1 až VL 6.4..

2. K CDS:

- Radič CDS musí obsahovať modem TETRA, ktorý umožní preferovať vozidlá MHD cez rádiovú sieť TETRA. Vyvolávacie detektory (magnetometre) pre motorové vozidlá (pred stopčiarou) žiadame osadiť zdvojene (1 primárny a 1 záložný). Primárnu detekciu cyklistov riešiť cez magnetometre (tam, kde je to možné).
- Žiadame spracovať materiál Podmienky riadenia CDS križovatky Slovaftská – areál Čierny les. Križovatku žiadame riešiť ako dynamicky riadenú s plnou preferenciou autobusov pravidelnej verejnej dopravy. Chodcom a cyklistom musí byť umožnené prejsť cez celé ramená križovatky naraz, bez potreby čakania na signál voľno na stredovom (alebo inom) ostrovčeku. Upozorňujeme tiež na blízkosť svetelne riadeného železničného priecestia cez trať – vlečku. Podmienky riadenia žiadame zaslať na vyjadrenie na oddelenie dopravného inžinierstva magistrátu.

3. K riešeniu MHD:

- Žiadame, aby navrhované zastávky MHD boli riešené nielen podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy.
- Vzdialenosť medzi označníkom a prednou hranou zastávkového prístreška musí byť 4 metre.
- Zastávku a vjazd do zastávky žiadame riešiť tak, aby bolo zabezpečené staničenie 2. vozidla na zastávke pri nástupnej hrane pozdĺž celého vozidla.
- Pri návrhu polôh a parametrov zastávok MHD požadujeme rešpektovať aj stanovisko Dopravného podniku Bratislava, akciová spoločnosť.

- Upozorňujeme, že hlavné mesto nevie garantovať, že v čase výstavby dopravnej infraštruktúry bude mať k dispozícii zastávkový prístrešok od partnerského dodávateľa prístreškov nakoľko nemá takéto prístrešky k dispozícii permanentne. V prípade osadenia zastávkového prístreška z iniciatívy a na náklady investora stavby, žiadame určiť vlastníka a budúceho správcu navrhovaného zastávkového prístreška.
4. *Ďalej žiadame:* Krátkodobé stojiská určené pre zamestnancov a návštevníkov areálu musia ostať verejne prístupné. V súlade s aktuálne platnou STN 736110, čl. 16.3.17. žiadame realizovať výsadbu stromov v počte min. 1 strom na štyri parkovacie miesta.
 5. Stavebné objekty SO 201 – Rozšírenie komunikácie Slovnaftská ulica, SO 208 - Miestna obslužná komunikácia a chodník – Jastrabia ulica, SO 202 – Chodníky a cyklistická cesta na Slovnaftskej ul. a SO 204 CDS Slovnaftská – areál Čierny les musia byť vybudované a najneskôr pred kolaudáciou stavby „Logisticko-priemyselný park Čierny les“ odovzdané do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy za vopred dohodnutých podmienok. SO 208 - Miestna obslužná komunikácia a chodník – Jastrabia ulica bude následne zaradený do siete miestnych ciest hlavného mesta (3. trieda).

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Z hľadiska ochrany podzemných a povrchových vôd:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie je potrebné kapitoly SO 308 a SO 309 doplniť o výpočet objemu jednotlivých retenčno-infiltračných zariadení.
- Je potrebné zosúladiť ich počet (v technickej správe sa uvádza počet 7 a v popise je len 6 vsakovacích zariadení).
- Do koordinačnej situácie doplniť zakres všetkých navrhovaných vsakov.
- Zosúladiť koordinačnú situáciu IS a objektov VHS s návrhom zelene so zachovaním ich ochranných pásiem.
- Vypúšťanie splaškových vôd z areálovej ČOV do recipientu Malý Dunaj je podmienené súhlasom správcu toku SVP, š.p..
- Technické riešenie výustného objektu splaškovej kanalizácie z ČOV do Malého Dunaja musí odsúhlasiť správca vodného toku SVP, š.p..
- Do doby sanácie environmentálnej záťaže, t.j. kompletného odstránenia kontaminovanej zeminy a chemickej kanalizácie z územia, nie je možné realizovať stavby a navrhovaný systém dažďovej kanalizácie so vsakovacími objektami.

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.
- Ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- Riešiť koncepciu mobility v území s ohľadom na preferenciu pešieho a cyklo pohybu, s prepojením na jestvujúci systém MHD. Pešie komunikácie riešiť na jednej nivelete.
- Spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene.
- **z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. V oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- v ďalšom stupni dokumentácie doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry (aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.);
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu; riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

z hľadiska budúcich majetkovo - 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:

Upozorňujeme, že v súvislosti s výhľadovým zámerom rozšírenia Slovnaftskej ulice na štvorpruhovú komunikáciu, s ktorým uvažuje ÚPN, je potrebné navrhnuté riešenie priesečnej križovatky chápať ako jej 1. etapu.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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 (1 ks) sme si ponechali.

Prílohy: potvrdené kópie výkresov: Celková situácia; Situácia: krajinno-architektonické úpravy, oplatenie, oporný múr; BoxA – Pôdorys; BoxA – Pohľady; schéma požadovaných úprav v križovatke

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
Magistrát – ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor