

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Ing. Adrián Gunár**

ENG2 SR spol. s r.o.

Karpatská 23

811 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa 17.03.2022Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 39680/2023-  
501819**Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová  
+421 2 59356 305**V Bratislave  
**21.09.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>UNIMED SK, s.r.o., Orišková 11, 821 05 Bratislava, v zastúpení: ENG2 SR spol. s r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Úprava areálu Unimed centrum k.ú. Rača, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.03.2022, doplnená dňa 22.02.2023, 12.06.2023, 31.07.2023 a 11.08.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ACREA s.r.o., 29. augusta 36/C, 811 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Michal Pasiar autorizovaný architekt 1448AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2020, 06/2023 a 07/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dopravné a krajinno-architektonické dotvorenie areálu spoločnosti UNIMED s.r.o. s dôrazom na prevádzkové usmernenie. Navrhovaná je rekonštrukcia vnútroareálových komunikácií ako aj ich rozšírenie pre potreby objektov. Jedná sa o objekt s funkciou administratívy a distribúcie a objekt pomocnej prevádzky, pričom tieto nie sú predmetom aktuálne predloženej projektovej dokumentácie.

Areál je dopravne pripojený prostredníctvom existujúceho vjazdu na nadradenú komunikačnú sieť – ul. Račianska.

Vnútroareálové komunikácie sú rozdelené na „vetvu A“ a „vetvu B“. Vetva A je trasovaná od vjazdu do areálu, následne cez pravotočivú zákrutu (polomery budú rozšírené) okolo objektu a priamo, kde sa napája vjazd na prilahlý pozemok (napojenie ostáva zachované), ľavotočivá zákruta, do ktorej sa napája vjazd na odstavné parkovisko (vjazd ostáva zachovaný) a pozdĺž severovýchodnej strany budovy, kde sa navrhuje rozšírenie plôch z titulu otáčania návrhových vozidiel zásobovania – nákladné vozidlo dl. 16,5 m, š. 2,5 m. Vetva A končí v ľavotočivej zákrute, kde plynulo pokračuje vetva B. Celková dĺžka „vetvy A“ je 254,2 m. Pozdĺž vetvy sa vybuduje jednostranný chodník šírky 2,0 m. Vetva B sa bude kompletne rekonštruovať z dôvodu zmeny priečného sklonu. Pokračuje priamo, kde v staničení 0,044 83 vpravo sa napája novobudovaná zásobovacia plocha B. Na konci vetvy B sa vpravo napája vetva C, ktorá prechádza cez pravotočivú zákrutu. Na vetve B sa nepredpokladá vjazd nákladných vozidiel. Zachováva existujúce šírkové pomery 5,5 m. Celková dĺžka vetvy je 134,2 m. Pozdĺž vetvy sa vybuduje jednostranný chodník šírky 2,0 m.

Statická doprava sa navrhuje v počte 28 stojísk, z toho 2 stojiská budú vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Spevnené plochy pre peších sa navrhujú

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

vybudovať na priame napojenie na verejný chodník. Vjazd na novonavrhované parkovisko o šírke 7,0 m s obojstranným chodníkom sa napája oblúkmi s polomerom 5,0 m resp. 7,5 m. Projekt rešpektuje výhľadový dopravný zámer „Vonkajší dopravný polokruh“ tak, že bude vytvorená priestorová rezerva pre umiestnenie pilierov a tomu prispôsobené vnútroareálové komunikácie.

Odvádzanie zrážkových vôd zo spevnených plôch v rámci areálu je riešené do vsaku na pozemku investora. V rámci areálu sa navrhujú plochy zelene so sadovými úpravami, pre estetické dotvorenie územia a pre zabezpečenie vsakovania zrážkových vôd.

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

- výmera záujmového územia:	<b>34 890,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>10 082,27 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>13 649,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>0</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 parc. č. 17400/1, 17400/5, 17400/7, 17400/8, 17400/9, 17400/10, 17400/11, 17400/12, 17400/13, 17400/14, 17400/24, 17400/25, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie**

**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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prvládajúce:** areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: skladové areály, distribučné centrá, stavebné dvory a zariadenia, 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 nakladanie s odpadmi.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, skládky odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, základné a vysoké školy, 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:**

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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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: priemyselná výroba, kód funkcie 301, patria areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov spolu s administratívou, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch zelene, medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaná stavba „Úprava areálu Unimed centrum – dopravné a krajinnno-architektonické riešenie“ **je z funkčného hľadiska v súlade s ÚPN.**

##### **- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- Navrhovaná stavba „Úprava areálu Unimed centrum – dopravné a krajinnno-architektonické riešenie“ neovplyvňuje koeficienty IPP a IZP sledované ÚPN.
- Objekty budov areálu nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.
- Podiel zelene v rámci areálu dosahuje hodnotu KZ=0,39.

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:	<b>Úprava areálu Unimed centrum</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>17400/1, 17400/5, 17400/7, 17400/8, 17400/9, 17400/10, 17400/11, 17400/12, 17400/13, 17400/14, 17400/24, 17400/25</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>ul. Račianska</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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;
- stavebný objekt SO 27 – reklamný stožiar, požadujeme umiestniť v zmysle metodiky ÚPN, kapitola 1.2.5. *Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb, ods. 4.c.*;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- predložené dopravné riešenie rešpektuje plánovaný výhľadový dopravný zámer „*Vonkajší dopravný polokruh*“ – na predmetnú stavbu bola spracovaná dopravno-urbanistická štúdia „*Vonkajší polokruh Lamač – Galvaniho ulica, Bratislava*“ (spracovateľ PUDOS PLUS, s.r.o, október 2021);
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- z hľadiska protipovodňovej ochrany uvádzame, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6$  l.s-1.ha-1a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Devínska Nová Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vajnory, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

**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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- 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 tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;

- 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 zadrživacej 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.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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