



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MADING s.r.o.

Drieňová 1H/16940

821 01 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 48795/2025-
123941/Mar**

V Bratislave
28.03.2025

VEC: Záväzný stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	SK5 Logimac s.r.o., Továrnská 14, 811 09 Bratislava, v zastúpení MADING s.r.o.
stavba:	Garbe Park Bratislava City - Etapa II
pozemky, parc. č., k. ú.:	XX XX; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska ulica
žiadosť doručená dňa:	29.01.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	STAT-KON s.r.o., Legionárska 7158/5, 911 01 Trenčín
zodpovedný projektant:	Ing. Juraj Letko autorizovaný stavebný inžinier 6925*A1
dátum spracovania dokumentácie:	12/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

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 **záväzný 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..

Genéza - nadväzujúce investície v území:

Stavba „Garbe Park Bratislava City – Etapa II“ priamo nadväzuje na ďalšie stavby v území, pričom pre stavby sú spracované samostatné dokumentácie pre územné rozhodnutie (ďalej len DUR) a vydané samostatné záväzný stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len ZST), menovite:

- „Garbe Park Bratislava City – Etapa I“ - MAGS OUIK 55888/2024-515729/Mar zo dňa 19.09.2024;
- „Kopčianska – Komunikácia Západnej Rozvojovej osi, stavba VI“ - MAGS OUIK 49655/2023-603005 zo dňa 13.12.2023;

- „Kopčianska – Technická infraštruktúra, stavba VIII“ - MAGS OUIK 49641/2023-602931 zo dňa 13.12.2023;
- „Kopčianska – Zokruhovanie sietí, stavba IX“ - MAGS OUIK 49642/2023-602943 zo dňa 13.12.2023;
- „Kopčianska – Križovatka Nová Bratská – ZRO, stavba X“ - MAGS OUIK 49656/2023-602979 zo dňa 13.12.2023;
- „Kopčianska – Infraštruktúra Nová Bratská, stavba XI“ - MAGS OUIK 49652/2023-602970 zo dňa 13.12.2023;
- „Kopčianska – Obslužná komunikácia, stavba XII.“- MAGS OUIK 49647/2023-602954 zo dňa 13.12.2023;
- Stavba „Kopčianska – Obslužná komunikácia, stavba XII“ sa priamo dotýka dočasnej stavby „Nesto – depónia sever“, na ktorú bolo vydané záväzne stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 46635/2023-253097 zo dňa 17.05.2023. Stavba bola povolená ako dočasná stavba s podmienkou „**časové ohraničenie povolenia stavby pri objekte „SO-01 Depónia“ je možno rešpektovať len na dobu určitú, tzn. na dobu 10 rokov; pri objekte SO 02 – Spevnená komunikácia ja dočasnosť stavby na dobu určitú (10 rokov), resp. dočasnosť je ohraničená výstavbou zámerov, ktoré sa kryjú s jej priemetom napr. „Nesto - Komunikácia Západnej rozvojovej osi, VI. stavba“, „Nesto - Obslužná komunikácia, stavba XII.“; siete vedené pod komunikáciami a pod.*“

Stavby sú vzájomne vecne, priestorovo a časovo previazané (v dopravnom aj infraštruktúrnym riešení).

Predložená projektová dokumentácia rieši: druhú etapu areálu s prevládajúcou funkciou veľkoobchodných skladov a distribučných centier, navrhované sú tiež priestory na prenájom pre drobné prevádzky výroby a služieb súvisiacich s distribúciou a priestory pre administratívu určené pre jednotlivé prevádzky a služby. Hlavnými stavebnými objektami areálu je hala situovaná bližšie ku diaľnici D2 a showroom so stavbami pre administratívu situované ku komunikácii smerom do obytného územia Nesto.

Stavebné objekty:

SO 200 HALA 2 - navrhnutá ako hmotovo jednoduchý kubus, ktorý je dispozične rozdelený na voľné plochy haly s hlavnou funkciou skladovania a distribúcie pre potreby logistického parku a administratívnym dvojpodlažným vstavkom situovaných na juhozápadnej strane objektu. Vstavok má na prvom nadzemnom podlaží navrhnuté vstupné priestory, šatne a hygienické zázemie pre zamestnancov, dennú miestnosť s kuchynkou a kancelárie. Dvojramenné schodisko zabezpečuje prepojenie s druhým podlažím, kde sú situované kancelárie, zasadacia miestnosť, technické a skladové priestory. Úroveň ±0,00 = 137,72 m n.m. Bpv; úroveň atiky je +15,00 m;

SO 240 - SO 244 - SHOWROOM 4, AB 41 - 44 - komplex budov pozostávajúci z objektu showroomu, ktorý je hmotovo a vizuálne prepojený administratívnymi budovami a vytvárajú tak jeden komplexný celok. Showroom je navrhovaný ako samostatný objekt a má formu otvoreného halového priestoru s vlastným energovstavkom a prepojením s administratívnymi budovami z juhozápadnej strany. Úroveň ±0,00 = 136,90 m n.m. Bpv; úroveň atiky je v premenlivých výškach podľa SO a to v: +15,00 m, +7,50 m a +3,75 m;

SO 203- DROBNÉ OBJEKTY, SO 209 – OPLOTENIE, SO 502 AREÁLOVÉ CESTY A SPEVNENÉ PLOCHY, SO 512 OBSLUŽNÁ CESTA, SO 612 AREÁLOVÝ PITNÝ VODOVOD, SO 622 AREÁLOVÝ POŽIARNY VODOVOD, SO 632 AREÁLOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA, SO 642 AREÁLOVÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA, SO 712 PRÍPOJKA NN, SO 722 AREÁLOVÉ ROZVODY NN, SO 732 VONKAJŠIE AREÁLOVÉ OSVETLENIE, SO 742 ROZVODY SLABOPRÚDU, SO 762 VEREJNÉ OSVETLENIE, SO 771 FOTOVOLTICKÝ ZDROJ ELEKTRICKEJ ENERGIE, SO 772 FOTOVOLTICKÝ ZDROJ ELEKTRICKEJ ENERGIE 2, SO 812 AREÁLOVÝ PLYNOVOD, SO 902 SADOVÉ ÚPRAVY.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: súčasťou objektivej skladby stavby sú okrem iných aj stavebné objekty SO 502 AREÁLOVÉ CESTY A SPEVNENÉ PLOCHY a SO 512 OBSLUŽNÁ CESTA. Dopravne je II. Etapa prístupná cez novonavrhovaný areál (I. Etapu), ktorý má vjazd situovaný na novú prístupovú miestnu cestu – stavba XII. a následne prostredníctvom SO 501 - Trasa 01 (účelová cesta riešená v I. Etape stavby Garbe park – „AREÁLOVÉ CESTY

A SPEVNENÉ PLOCH“). SO 502 – Trasa 01 je navrhnutá v rámci Etapy II. ako dvojpruhová účelová cesta so šírkou 7 m a dĺžkou 78,63 m, ktorá je pokračovaním I. Etapy. Súčasťou areálových spevnených plôch sú parkovacie plochy s počtom 61 stojísk. SO 512 je miestna obslužná cesta (MO 7,0/30) v dĺžke 23,58 m – t. j. pokračovanie pôvodnej cesty (SO 511).

Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je v zmysle platnej STN potrebných pre II. Etapu 66 stojísk, pričom v rámci stavby je navrhnutých 67 miest. Výpočet nárokov statickej dopravy je v zmysle platnej STN korektný. Časť parkovacích miest (6 stojísk) je navrhnutých popri miestnej ceste označenej ako SO 512, ktorá je pokračovaním pôvodnej miestnej cesty SO 511 – Trasa 03, ktorá bola navrhnutá v rámci I. Etapy – („OBSLUŽNÁ CESTA“).

Odstavovanie nákladných vozidiel v areáli nie je uvažované v zmysle textovej časti PD, pričom priemerný denný počet zásobovacích vozidiel je 15. Na vstupe do areálu je navrhnutá vstupná brána ako súčasť oplotenia, ktorá bude počas fungovania prevádzky otvorená.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera areálu:	14 209,00 m²	
- výmera záujmového územia:	15 671,00 m²	
o funkčná plocha č. E302 - areál	13 889,00 m²	
o funkčná plocha č. E302 – mimo areálu	1 230,00 m²	
o funkčná plocha č. 1130 - areál	320,00 m²	
o funkčná plocha č. 1130 – mimo areálu	232,00 m²	
- zastavaná plocha (E302):	7 522,50 m²	
o SO 200 Hala 2	5 399,00 m²	
o SO 240 Showroom 4	1 617,08 m²	
o SO 241 AB 41	145,90 m²	
o SO 242 AB 42	107,31 m²	
o SO 243 AB 43	143,08 m²	
o SO 242 AB 44	110,13 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží (E302):	8 446,08 m²	
o SO 200 Hala 2	5 702,75 m²	(2.NP)
o SO 240 Showroom 4	1 617,08 m²	(1.NP)
o SO 241 AB 41	583,60 m²	(4.NP)
o SO 242 AB 42	107,31 m²	(1.NP)
o SO 243 AB 43	215,08 m²	(2.NP)
o SO 242 AB 44	220,26 m²	(2.NP)
- zeleň:	2 033,00 m²	
o zeleň E302	1 731,00 m²	
o zeleň 1130	302,00 m²	
- počet podlaží PP/NP:	0/1-4	
- počet parkovacích miest:	67	

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. C-KN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302, rozvojové územie kód E**;
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**,

Intenzita využitia územia:

Časť územia, ktorá je vo funkčnej ploche 1130, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. 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).

Časť územia, ktorá je vo funkčnej ploche 302, je 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:

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 302:**

- vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 patria plochy logistického parku medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená skladovo-distribučnou halou doplnená o budovy showroomov s kancelárskym zázemím určených pre potreby veľkoobchodných skladov, distribučných centier alebo logistických parkov;

– **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 1130:**

- v území ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 návrh zachováva primárne plochy zelene určené ako ochranná zeleň pre ochranné a bezpečnostné pásma energetiky (VVN) a ochranné pásmo komunikácie (diaľnica D2), ktoré ÚPN zaradil medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy 1130; zámer navrhuje na časti plochy odstavné státi a parkoviská, ktoré sú zaradené medzi spôsoby využitia územia prípustné v obmedzenom rozsahu funkčnej plochy 1130.

Bilancie plôch zelene, ich percentuálne zastúpenie v časti funkčnej plochy 1130 a preukázanie rešpektovania v ÚPN stanoveného prevládajúceho spôsobu využitia územia funkčnej plochy:

	plošné bilancie	podiel vo fun. ploche
– celková plocha:	552 m ²	
– plocha zelene:	302 m ²	54,71 %

- navrhovaný podiel funkcie zelene v oboch funkčných plochách 1130 na podklade predloženého riešenia je prevládajúci čo hodnotíme ako súlad s ÚPN;

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia – funkčná plocha č. 302** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia*:	15 119,00 m ²		
– zastavaná plocha:	7 522,50 m ²	IZP = 0,498	IZP _{max.} = 0,50
– podlažná plocha (NP):	8 446,08 m ²	IPP = 0,559	IPP _{max.} = 1,1
– započítateľná zeleň:	2 033,00 m ²	KZ = 0,134	KZ _{min.} = 0,10

* výmera záujmového územia, na ktorú sa preukazuje súlad s ÚPN z hľadiska prvkov intenzity využitia územia, je tvorená aj pozemkom par. č. 5875/87, k.ú. Petržalka vo vlastníctve tretej osoby.

- navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód E;

– **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- ochranné pásmo komunikácie - diaľnice D2;

- zberné komunikácie - FT B2 + B3, lokalita Západný rozvoj; verejnoprospešná stavba D32 – preukázaná naplnená územná rezerva zakreslením zámeru „Kopčianska – Komunikácia Západnej Rozvojovej osi, stavba VI“;
- **z hľadiska technické vybavenia:**
- územie je zasiahnuté verejnoprospešnými stavbami (ďalej len VPS):
 - VPS K14 – odkanalizovanie – pravobežný kanalizačný systém (Petržalský) - výstavba nového kanalizačného systému zberača D;
 - VPS V5 – zásobovanie vodou – výstavba potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta;
 - VPS P8 – zásobovanie plynom – nové STL plynovody v lokalitách nového územného rozvoja;
 - VPS E18 – zásobovanie elektrickou energiou – distribučná sústava transformovne VVN/VN a vedenie VVN – preložka úseku vedenia 2 x 110 kVTR PGA – Kapitulske pole – existujúce vedenie s ochranným a bezpečnostným pásmom energetiky vzd. 20 m;
- návrh rešpektuje navrhované VPS, ich poloha a smer boli riešené v záväznom stanovisku k investičným zámerom: „Kopčianska – Zokruhovanie sietí, stavba IX“, „Kopčianska – Technická infraštruktúra, stavba VIII“ a „Kopčianska – Infraštruktúra Nová Bratská, stavba XI“.

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, znalostí 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:

- v prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke práva k pozemku vo vlastníctve tretej osoby, s ktorým uvažoval pri riešení investičného zámeru a posudzovaní súladu s ÚPN (IZP, IPP, KZ) v rámci riešeného územia funkčnej plochy č. 302, stavbu nebude možné považovať za súladnú s ÚPN a vyhradzuje si právo na prehodnotenie zámeru záväzným stanoviskom hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania;
- pri označení prevádzky a reklamných častiach stavby žiadame dodržať zásady uvedené v záväznej časti „C“ ÚPN ZaD7 kapitola **1.2.5. Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb**;
 - podľa podkapitoly 3. *Vymedzenie území pre účel regulácie reklamných stavieb* bodu *c. územia kompozičných osí vymedzené ulicami a cestami (podľa schémy v prílohe E):* **riešené územie patrí do kompozičnej osí „zberná komunikácia západne od diaľnice D2 (v úseku od Viedenskej po zónu Petržalka – juh)“** (pozn.: *územím kompozičných osí sa rozumie priestor od osí vozovky do vzdialenosti 100 m na každú stranu*).;

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:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;

- o 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;
- o 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 podložia;
- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
- o 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.

Mestská časť Bratislava - Petržalka zaslala nesúhlasné vyjadrenie 5010/2025/RÚRaGIS/3775 zo dňa 24.02.2025, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované a naďalej na svojom vyjadrení trvá:

Mestská časť Bratislava-Petržalka NESÚHLASÍ

s navrhovaným investičným zámerom „Garbe Park Bratislava City - Etapa II“ podľa predloženej dokumentácie, ktorú vypracoval STAT – KON s.r.o. v januári 2025.

ODÔVODNENIE:

Posudzovaný zámer v riešenom území je v súlade s ÚPN mesta z hľadiska funkčného využitia, avšak po komplexnom posúdení požiadaviek na dopravné vybavenie územia v zmysle § 40c odsek 4 písm. d) zákona o územnom plánovaní a posúdení zvýšenia kvality prostredia, nie je možné súhlasiť s navrhovanou stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie a to **z hľadiska dopravného riešenia** - projektová dokumentácia nie je úplná a obsahuje viaceré nedostatky:

- aktualizovať (spracované podľa starej verzie normy STN 73 6110/Z2) a prepočítať nároky na statickú dopravu z dôvodu, že **sú v rozpore s platnou STN 73 6110:2024, čl. 16.3.10, tabuľka 62** – v časti „Priemyselné podniky – zariadenia výroby“ a „Služby (obchody, obchodné centrá)“. Vo výpočte nie sú vôbec zahrnuté nároky na SD pre potreby parkovania návštev – chýbajú údaje o návštevníkoch potrebné pre výpočet pri oboch funkciách;
- v predkladanom návrhu investor deklaruje vybudovať v II. etape predkladaného investičného zámeru 67 PS, „z toho súbežne s miestnou cestou P4 6 p.m.“, ako je uvedené v predloženej PD „A. Sprievodná správa“ (str. 9). Na základe ustanovenia uvedeného v úvode je potrebné po vybudovaní 6 PS súbežne priľahlých k miestnej ceste odovzdať do správy príslušného správcu MC a teda tieto PS nemôžu byť započítavané do celkového nároku statickej dopravy, nakoľko v čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 je okrem iného uvedené, že „Výpočtom určené nároky na statickú dopravu musia byť zabezpečené na spevnených plochách vo vlastníctve investora.“;
- predložiť obcou určené podmienky pre zástupnosť pri výpočte nárokov na krátkodobé parkovacie stojiská (ďalej len „PS“) určené pre návštevy – Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, podľa čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 „Pri návrhu parkovacích stojísk pre občiansku vybavenosť, prípadne iné zariadenia treba počítat aj s ich zástupnosťou. Podmienky určuje obec.“;
- predložiť určenie pre regulačné koeficienty (čl. 16.3.9) mestskej polohy a súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce (čl. 16.3.10, tab. 61), ktoré určuje obec, čiže Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, podľa normy STN 73 6110:2024.

V prípade, že žiadateľ plánuje podať žiadosť opätovne, odporúčame zapracovať tieto podmienky:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- na základe uvedeného v Sprievodnej správe na strane 17 „Tieto administratívne objekty sú riešené modulárnym systémom a budú môcť rásť a modulovať sa podľa požiadaviek

jednotlivých nájomcov.“ upozorňujeme, že stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska MČ Bratislava-Petržalka, 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 dopravného riešenia:

- príslušné chodníky k MC III. triedy žiadame zaradiť ako MC III. triedy, nakoľko podľa vyhlášky Federálneho ministerstva dopravy č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon, § 8 ods. (3) platí, že „Súčasťami miestnych komunikácií sú aj príslušné chodníky, verejné parkoviská a obratiská, zariadenia na zabezpečenie a zaistenie priechodov pre chodcov, podchody a priechodové lávky.“;
- je potrebné graficky rozdeliť správu a správcov pozemných komunikácií (ďalej len „PK“) a zaradenie všetkých PK do siete miestnych ciest (ak sa s tým uvažuje) v riešenom území, ako aj v jeho blízkom okolí;
- je potrebné dodržiavať názvoslovie podľa zákona č. 135/1961 Zb., o pozemných komunikáciách (ďalej len „cestný zákon“) v znení neskorších predpisov, pred zaradením pozemných komunikácií do siete miestnych ciest je potrebné špecifikovať a klasifikovať pozemné komunikácie ako miestne cesty (ďalej len „MC“) III. a IV. triedy, nie ako: „miestna cesta HALA II – Trasa 02“, „obslužná cesta“ (v PD „A. Sprievodná správa“, str. 6);
- je potrebné v návrhu graficky vyznačiť inou farbou miestne cesty III. triedy, miestne cesty IV. triedy a účelové cesty;
- v ďalšom stupni žiadame predložiť výkres s obalovými krivkami na jednotlivé polomery pre jednotlivé typy vozidiel (nákladné vozidlo – dĺžka 18m s ťahačom; uvedená kóta je 7,00 m pre oba smery jazdy pri vjazde/výjazde z areálu);
- v ďalšom stupni žiadame predložiť rozhladové pomery v zmysle platnej slovenskej technickej normy STN 73 6110:2024 – Projektovanie miestnych ciest;
- záverom pri nakladacích rampách dávame na zváženie priečne prispôbiť dopravné ostrovčeky pre bezpečnejšie a komfortnejšie manévrovanie nákladných vozidiel v zákrutách týchto nábehov k nakladacím rampám (grafická časť „C.3_2021_027_GBP-BA_C_DUR_rev.00_202412_Sit dopr. riešenia“ – Názov stavby: Garbe Park Bratislava City – Etapa II.);
- scenáre prerozdelenia dopravy žiadame predložiť podľa STN 73 6110:2024, čl. 5.7.3 „Scenáre prerozdelenia dopravy sa musia spracovať podľa príslušných TP.“, resp. čl. 5.7.4 „V prípade etapizácie investičného zámeru sa spracovávajú scenáre podľa jednotlivých etáp a od poslednej etapy sa určuje výhľadové obdobie.“.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti ochrany kvality vôd, bod 12.1 a v oblasti odpadového hospodárstva, bod 12.6.1 záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame v prípade potvrdenia znečistenia pôdy o zabezpečenie sanovania kontaminovanej zeminy mimo záujmového územia na skládku nebezpečného odpadu v zmysle platnej legislatívy, nakoľko v blízkosti územia sa podľa Enviroportálu nachádza pravdepodobná EZ B5 (2047)/Bratislava-Petržalka-Kopčianska – pri vojenskom cintoríne a potvrdená EZ B5 (006)/Bratislava-Petržalka-Kopčianska pri vojenskom cintoríne so stupňom priority EZ s vysokou prioritou (K > 65);
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti odpadového hospodárstva, bod 12.6.1 záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame zabezpečiť triedený zber komunálneho odpadu v rámci prevádzky investičného zámeru a to priamo na pozemku investora v rozsahu, ktorý bude zodpovedať príslušnému počtu zberných nádob podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými dopadmi, s cieľom znížiť množstvo zmesového komunálneho odpadu;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2 , 1.A) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame dodržať navrhovaný plán výsadby vegetácie v nadväznosti na adaptačné opatrenie, ktorého cieľom je zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť

verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk, vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi a živými plotmi, trávnatými plochami. Pri výsadbe uprednostňovať geograficky pôvodné druhy drevín (v pomere max. 50% pôvodných druhov a 50% kultivarov);

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2 , 1.B) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania; v prípade odtoku povrchových vôd z komunikácií do vsaku je nutné vodu najskôr viesť cez odľučovač ropných látok;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2 , 1.A) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA je potrebné v rámci zvyšovania energetickej efektívnosti budov zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a úniku tepla, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály; v súvislosti s predmetnou reguláciou a reguláciou podľa bodu 12.7.1, Mitigácia dopadov zmeny klímy žiadame, aby zabezpečenie tepla bolo v súlade so zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov a Konceptiou hl.m. SR BA v oblasti tepelnej energetiky.

UPOZORNENIE:

- Upozorňujeme, že predmetná stavba je navrhnutá aj na pozemkoch v k.ú. Petržalka reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxx a parc. č. xxxxxxxxxx, ktorých vlastníkom je hlavné mesto Slovenskej republiky. S predajom predmetných novovytvorených pozemkov registra „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxx a parc. č. xxxxxxxxxx nesúhlasilo ani Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka, uznesením číslo 407/2024 zo dňa 4.12.2024 .
- Príslušný cestný správny orgán pre zaraďovanie pozemných komunikácií (PK) do siete miestnych ciest je podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatkov č.1-25, Čl. 73, písm. m) Magistrát hl. mesta SR;
- Zámer bol v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 24/2006 Z. z.) predložený na Okresný úrad Bratislava, ktorý rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2024/275639-025 zo dňa 11.07.2024 rozhodol v rámci zisťovacieho konania na základe predloženého zámeru navrhovanej činnosti, Garbe Park Bratislava City“, v meste Bratislava, k. ú. Petržalka, že zámer sa nebude posudzovať.
- V prípade, že predložená DUR nie je v súlade so zámerom v rámci procesu posudzovania podľa zákona č 24/2006 Z. z. je nutné, aby navrhovateľ postupoval podľa §18 ods. 1 písm. d) – f) citovaného zákona a doručil príslušnému orgánu oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v zmysle §29 ods.1 písm. b) tohto zákona.

Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Garbe Park Bratislava City – Etapa II.“ je realizácie stavieb:
 - Kopčianska Komunikácia Západnej rozvojovej osi – stavba VI.
 - Kopčianska Technická infraštruktúra – stavba VIII.
 - Kopčianska Obslužná komunikácia – stavba XII. (SO 511 - trasa 03)
 - Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby sú tiež stavebné objekty:
 - SO 501 AREÁLOVÉ CESTY A SPEVNENÉ PLOCHY (súčasť stavby Garbe Park Bratislava City - I. Etapa)

- SO 502 AREÁLOVÉ CESTY A SPEVNENÉ PLOCHY (pokračovanie SO 501) – účelová cesta neverejná (označenie podľa platnej STN: účelová cesta UC)
- SO 512 OBSLUŽNÁ CESTA – miestna cesta funkčnej triedy MO3 kategórie MO 7,0/30, cesta III. triedy s chodníkom (pokračovanie SO 511 – trasa 03 - súčasť stavby Garbe Park Bratislava City - I. Etapa)
- Chodník (súčasť SO 501) navrhnutý popri novej ceste – stavbe VI. Kopčianska komunikácia Západnej rozvojovej osi, ako aj nový úsek chodníka pri pokračovaní miestnej obslužnej cesty označený ako SO 512 žiadame v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bezodplatne odovzdať hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta.
- novonavrhané cesty SO 502 a SO 512 žiadame definovať v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110:2024 – t. j. popísať funkčnú triedu a kategóriu ciest vo vzťahu ich významu a zaťaženiu dopravy. Zároveň žiadame, aby bol stavebný objekt SO 501 definovaný ako neverejná (pojem „areálová účelová cesta“ ako je použité v situácii dopravného riešenia – výkres C.3 platná legislatívna nepozná);
- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnych cesty/ciest možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty/ciest, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavíť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;
- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie – t.j. DSP žiadame navrhnúť pre parkovanie bicyklov zamestnancov a návštevníkov kryté uzamknuteľné cyklistické státiá s kapacitou navrhovanou podľa TP085.

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.

Parkovacie miesta budované pri miestnych cestách budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bezodplatne odovzdané hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta. Takéto parkovacie miesta môžu byť vykázané v rámci výpočtu statickej dopravy ako krátkodobé (návštevnícke) miesta, ktoré musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

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.

Závazné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza závazné 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 závazného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán závazné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; SO 200 - Vizualizácia č.v. 020; SO240 – SO244 - Pôdorys 1.NP č.v. 010; SO240 – SO244- Rezy č.v. 015

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; SO 200 - Vizualizácia č.v. 020; SO240 – SO244 - Pôdorys 1.NP č.v. 010; SO240 – SO244- Rezy č.v. 015
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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