

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. 1  
811 01 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
16.04.2024

Naše číslo  
5891/2024/RÚRaGIS/22406

Vybavuje/telefón/e-mail Bratislava  
Ing. arch. Helena Kostková 02.05.2024  
02 / 68 288 831  
helena.kostkova@petrzalka.sk

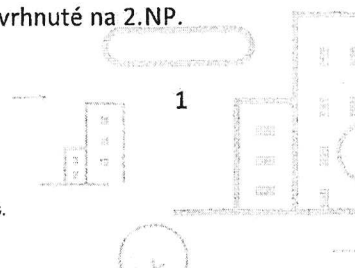
#### VEC

Vyjadrenie k navrhovanému investičnému zámeru „Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti, ul. Betliarska, Bratislava“

investor:	HPS mont s.r.o., Pestovateľská 1, 821 04 Bratislava, IČO 35 833 734 zastúpený Mgr. Lucia Gulová, Bajkalská 45B, 821 05 Bratislava
investičný zámer:	<b>Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti</b>
žiadosť doručená dňa:	16.04.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
projektant:	Ing. arch. Pavol Bôrik, autorizovaný architekt, reg. č. 1118 AA
dátum spracovania dokumentácie:	Október 2023
katastrálne územie:	Petržalka
miesto stavby:	Betliarska ulica, Bratislava

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** stavbu výrobného strediska technickej a dopravnej vybavenosti na parc. č. 3016/130, k.ú. Petržalka na Betliarskej ulici.

Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti je navrhnuté ako dvojpodlažná nepodpivničená stavba zastrešená sedlovou strechou s plytkým sklonom, ktorá bude slúžiť ako výroba s administratívou, kde sa budú vyrábať autobusové zastávky pre hromadnú dopravu, prístrešky, zimné záhrady, rôzne posuvné systémy a hliníkové okná. Na 1.NP (prízemí) je navrhnutá výrobná hala, ktorá pozostáva z 2 samostatných výrobných častí, ktoré budú vzájomne prepojené posuvnou bránou. V jednej časti sa budú vyrábať autobusové zastávky pre hromadnú dopravu, prístrešky a zimné záhrady a v druhej časti bude výroba posuvných systémov a hliníkových okien. Na 2.NP je navrhnutý showroom pre zákazníkov, administratívna časť a zázemie pre zamestnancov výroby aj administratívnej časti budovy výrobného strediska technickej a dopravnej vybavenosti. 2.NP je prístupné 2 schodiskami, pričom jedno schodisko je exteriérové a jedno je interiérové. Exteriérové schodisko je umiestnené na severnej fasáde a zabezpečuje vstup zákazníkov do showroomu a vstup zamestnancov do administratívnej časti. Interiérové schodisko prepája výrobnú časť haly na 1.NP so zázemím pre zamestnancov výroby, ktoré je navrhnuté na 2.NP.



**Stavba sa skladá z nasledovných stavebných objektov:**

- SO-01 Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti
- SO-02 Vodovodná prípojka
- SO-03 Splašková kanalizácia a ČOV
- SO-04 Dažďová kanalizácia a ORL
- SO-05 Spevnené plochy – prístupová komunikácia, chodník a parkovisko
- SO-06 Terénne a sadové úpravy
- SO-07 Pripojovací plynovod
- SO-08 Chodník pre peších pozdĺž ulice Betliarska

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

Navrhovaný maximálny rozmer stavby je 30,0 m (31,3 m vrátane vonkajšieho schodiska situovaného na severnej strane fasády) x 12,0 m a výška hrebeňa bude +9,730 m.

	Plošné bilancie spolu	FP 710	FP 1130
• plocha záujmového územia	1700 m <sup>2</sup>	1386 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>
• zastavaná plocha	372,19 m <sup>2</sup>	372,19 m <sup>2</sup>	-
• podlažná plocha	744,38 m <sup>2</sup>	744,38 m <sup>2</sup>	-
• plocha zelene na rastlom teréne	417,22 m <sup>2</sup>	201,83 m <sup>2</sup>	215,38 m <sup>2</sup>
• spevnená plocha	910,59 m <sup>2</sup>	811,98 m <sup>2</sup>	98,62 m <sup>2</sup>
• počet podlaží PP/NP	0/2		
• počet odstavných státí - osobné autá	14		

**Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

Prístup na riešenú parcelu a zároveň na navrhovanú parkovaciu plochu situovanú pred stavbou je navrhnutý novým vjazdom a výjazdom šírky 6 m z ulice Betliarska.

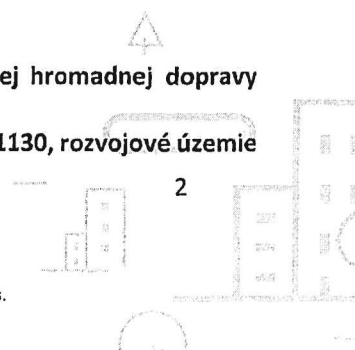
Pred navrhovanou stavbou je navrhnutá spevnená plocha s kolmým parkovaním pre zamestnancov a zákazníkov výrobného strediska technickej a dopravnej vybavenosti. Pozdĺž západnej hranice riešenej parcely č. 3016/130 je navrhnutá spevnená plocha na zásobovanie / nakladanie a vykladanie tovaru výrobného haly. Spolu je navrhnutých 14 parkovacích stojísk, z toho 11 parkovacích stojísk je navrhnutých pre osobné vozidlá, 2 parkovacie stojiská sú pre ľahké úžitkové vozidlá a 1 parkovacie stojisko je pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Z uvedených parkovacích miest je 5 parkovacích miest navrhnutých zo zatravnovacích tvárnic. Parkovacie miesta budú verejne prístupné počas otváracie doby prevádzky výrobného strediska technickej a dopravnej vybavenosti. Pred riešeným objektom je navrhnutých 5 stojanov na bicykel. Stojany umožňujú obojstranne parkovanie bicyklov, poskytujú parkovanie pre 10 bicyklov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s ustanovením § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7d ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov po posúdení predloženej dokumentácie vydáva pre účely záväzného stanoviska nasledovné vyjadrenie:

Pre územie, ktorého súčasťou je predmetný pozemok parc. č. 3016/130, k.ú. Petržalka Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“) stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 710, rozvojové územie
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie



**ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 710**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku : A - mestskej hromadnej dopravy (MHD) B - hromadnej dopravy (HD) autobusovej

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

- prevládajúce
  - A - depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov
  - B - stanice autobusovej dopravy
- prípustné
  - V území je prípustné umiestňovať najmä :
    - A
      - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou
      - zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov
      - garáže a dielne
      - sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou
      - odstavné plochy a parkoviská súvisiace s funkciou
      - ČSPH bez sprievodných prevádzok
      - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
      - meniarne
    - B
      - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou
      - ČSPH bez sprievodných prevádzok
      - odstavné státi, parkoviská a parkinggaráže
      - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
  - V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :
    - A
      - zeleň líniovú a plošnú
      - byty v objektoch funkcie – služobné byty
      - zariadenia na separovaný zber odpadu
    - B
      - zeleň líniovú a plošnú
      - byty v objektoch funkcie – služobné byty
  - neprípustné
    - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

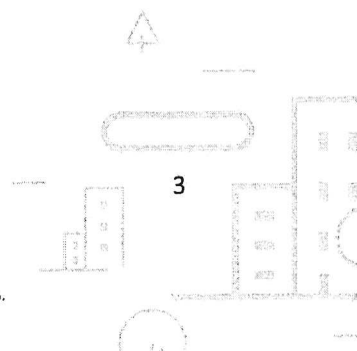
**ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie**

**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 státa a parkoviská
  - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
  - zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu
- **neprípustné**  
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
  - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

V zmysle záväznej časti ÚPN mesta sa požaduje interpretovať funkčné skupiny nasledovne:

- Funkcie **prevládajúce** sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.
- Funkcie **prípustné** môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základné funkcie územia, konkrétne hygienické predpisy, presnenie, odstupy a pod.
- Funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu** sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.
- Funkcie **neprípustné** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

#### 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 a/alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN mesta uvádzame:**

- z **hľadiska funkčného využitia:**

spôsob využitia územia:

- vo funkčnom využití územia plôch zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 710 patria zariadenia administratívy, súvisiace s funkciou, ako aj garáže a dielne medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Navrhovaný objekt bude slúžiť ako výroba s administratívou, kde sa budú vyrábať autobusové zastávky pre hromadnú dopravu, prístrešky, zimné záhrady, rôzne posuvné systémy a hliníkové okná.
- vo funkčnom využití územia ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 patria odstavné státa a parkoviská medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Navrhovanú plochu tvorí parkovisko pre osobné automobily pre potreby navrhnutého objektu a plochy zelene.

Navrhovaný zámer je z hľadiska funkcie v súlade s využitím územia podľa ÚPN mesta.

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

	plošné bilancie parc.č. 3016/130	intenzita využitia - návrh
výmera záujmového územia	1700 m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha	372,19 m <sup>2</sup>	I <sub>ZP</sub> = 0,22
podlažná plocha	744,38 m <sup>2</sup>	I <sub>PP</sub> = 0,44
započítateľná zeleň	417,22 m <sup>2</sup>	K <sub>Z</sub> = 0,25

	<b>plošné bilancie pre FP 701</b>	<b>intenzita využitia - návrh</b>
výmera záujmového územia	1386 m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha	372,19 m <sup>2</sup>	IzP = 0,27
podlažná plocha	744,38 m <sup>2</sup>	IPP = 0,54
započítateľná zeleň	201,83 m <sup>2</sup>	KZ = 0,15
	<b>plošné bilancie pre FP 1130</b>	<b>intenzita využitia - návrh</b>
výmera záujmového územia	314 m <sup>2</sup>	
započítateľná zeleň	215,38 m <sup>2</sup>	KZ = 0,69

Zastavanosť záujmového územia je primeraná vznikajúcej zástavbe okolitých pozemkov rozvojového územia.

Celkový podiel zelene záujmového územia je 25 %; podiel zelene vo funkčnej ploche s číslom funkcie 701 je 15 %; podiel zelene vo funkčnej ploche s číslom funkcie 1130 je 69 %. Vo funkčnej ploche s číslom funkcie 1130 je plošná zeleň ponechaná ako prevládajúca funkcia. S ohľadom na existujúcu a plánovanú zástavbu na susedných pozemkoch a tiež po porovnaní a posúdení okolitého územia konštatujeme, že celkový podiel zelene je vyhovujúci.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN mesta uvádzame:

Uvažovaný investičný zámer „Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti“ je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka  
**SÚHLASÍ**

s umiestnením a povolením navrhovanej stavby „Výrobné stredisko technickej a dopravnej vybavenosti“ podľa predloženej dokumentácie a určuje nasledovné podmienky:

**z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- navrhovaný objekt je z hľadiska účelu v súlade s využitím územia funkčnej plochy, s číslom funkcie 701, podľa ÚPN mesta; akúkoľvek budúcu zmenu účelu využitia predmetnej stavby odporúčame znova posúdiť voči platnej územnoplánovacej dokumentácii;

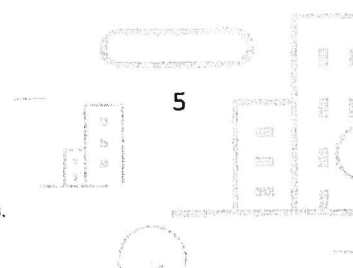
**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- požadujeme dodržať priebežný chodník pre peších pozdĺž Betliarskej ulice a jeho možné napojenie a pokračovanie pre susedný pozemok;
- žiadame do dokumentácie zapracovať adaptačné opatrenia voči nepriaznivým dôsledkom klimatek zmeny v zmysle Akčného plánu adaptácie na zmenu klímy hlavného mesta SR Bratislavy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

**ochrana prírody a krajiny**

- v rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie;
- pri stavebných prácach je nutné rešpektovať prípadné blízke dreviny a ich koreňový systém a súčasne zabezpečiť ich maximálnu ochranu pred mechanickým poškodením v súlade s technickou normou STN 837010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a v zmysle arboristického štandardu - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti;
- neskladovať stavebný materiál v koreňovom priestore drevín (t. j. minimálne 2,5 m od koreňového nábehu);
- vzrastlú zeleň požadujeme zachovať;



- vykonať všetky potrebné opatrenia na ochranu dvojkmenného topoľa rastúceho na severnej strane pozemku pri Betliarskej ulici, v súlade s technickou normou STN 837010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a v zmysle arboristického štandardu - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti. V chránenom koreňovom priestore je akákoľvek činnosť zakázaná, vrátane ukladania materiálov, umiestnenia zariadení, vjazdu, státi a trasovania stavebných mechanizmov, výkopovej činnosti, navážky a podobne. Pri stavebnej činnosti sa musí minimalizovať riziko poškodenia nadzemných častí stromu stavebnou činnosťou a mechanizmami;
- hĺbenie výkopov pri výstavbe kanalizácie a vodovodnej prípojky sa nesmie vykonávať v koreňovom priestore. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné rany zahľadia a ošetrí;
- výkopy môžu vytvárať efekt zemných pascí pre drobných živočíchov, preto je potrebné ich ponechať obnažené len na nevyhnutnú dobu uloženia kanalizačných a vodovodných rúr;
- po ukončení výkopových prác je potrebné dať plochy do pôvodného stavu a vysiať trávou;
- v prípade rozkopávky v komunikáciách a chodníkoch je nutné požiadať správcu komunikácií o povolenie na zvláštne užívanie miestnej komunikácie;
- dodržať navrhovaný plán výsadby zelene, ktoré budú tvoriť prvky trojetážovej zelene so stromami, kríkmi a trávnatými plochami;
- hranica predmetného pozemku je situovaná približne 0,30 m od hranice Chráneného areálu Chorvátske rameno, kde platí 4. stupeň ochrany prírody. Účelom vyhlásenia chráneného areálu a jeho ochranného pásma je zabezpečenie ochrany rôznorodosti mnohých vývojových štádií organizmov flóry a fauny Chorvátskeho ramena a udržanie stability biodiverzity v rámci vodného diela Gabčíkovo. Požadujeme pri stavebných prácach a následnej prevádzke investičného zámeru v maximálnej miere zohľadniť túto skutočnosť, najmä zamedziť akémukoľvek úniku znečisťujúcich látok z výroby haly do podzemných a povrchových vôd;

#### odpadové hospodárstvo

- v rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku odpadového hospodárstva;
- nakladanie s odpadmi zo stavebných prác je nutné vykonávať v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. a k nemu vydaným vykonávajúcim vyhláškam;
- nakladanie s komunálnymi odpadmi z prevádzky je nutné riešiť na pozemku investora v zmysle platných predpisov Hlavného mesta SR Bratislavy;

#### vodné hospodárstvo

- v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) je nutné v rámci konania na stavebnom úrade predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku štátnej vodnej správy – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie;
- materiály, výrobky a zariadenia použité na výstavbu areálovej dažďovej a splaškovej kanalizácie musia byť certifikované, nepriepustné a také, ktoré zamedzia prípadnému úniku znečisťujúcich látok do podzemných, povrchových vôd ako aj prípadnej kontaminácii vody určenej na pitné účely;
- udržiavať lapač ropných látok vo funkčnom stave tak, aby účinne zachytával odlúčené voľné ropné látky zo spevnených plôch;

#### ochrana ovzdušia

- pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií (napr. zariadenia na úpravu, výrobu a hlavne dopravu prašných materiálov je treba prekryť);
- v zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia Bratislava č. 3/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia pre oblasť riadenia kvality ovzdušia pre Hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Bratislava - Petržalka a znečisťujúcu látku PM<sub>10</sub> je počas výstavby nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:
  - zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavieb;





- zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbám;
- vykonať opakované kropenie stavenísk, príjazdových komunikácií a chodníkov pri stavbe, vykonaných do 24 hodín od nahlásenia stavebného úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty  $PM_{10}$  a pri trvaní prekračovania priebežne;
- nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;

ochrana pred hlukom a vibráciami

- z hľadiska ochrany pred hlukom pri stavbe a súčasne v rámci prevádzky investičného zámeru je potrebné dodržiavať najvyššie prípustné hladiny akustického hluku v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí;

tepelná energetika

- v zmysle § 12 ods. 2 písm. b) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike sa na sústavu tepelných zariadení s maximálnym výkonom kombinovaného zdroja tepla (vlastný obnoviteľný zdroj tepla – tepelné čerpadlo vzduch-voda kombinovaný s plynovou kotolňou) 70 kW sa osvedčenie nevyžaduje.

**UPOZORNENIE:**

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

