				PARÉ / set No.
REV. / rev.	DÁTUM / date	MENO / name	POPIS / description	

± 0,000 = 133,000 m.n.m.

NÁZOV A MIESTO STAVBY/ project title and location

LOGISTICKÉ CENTRUM 4.KVADRANT

Majerská ul., Bratislava - Vrakuňa, parc.č.: 3125/15,3162,4000

INVESTOR/ investor
STRONCI INVEST SK s.r.o
Hodžovo nám. 2A, 811 06 Bratislava

DODÁVATEĽ STAVBY/ contractor

ARCHITEKT NÁVRHU / concept architect
A3 projekt s.r.o.
Vajnorská 100/B
831 04 Bratislava

AUTORI NÁVRHU / authors
Ing. arch. Pavol Čechvala, Ing. arch. Ján Maruškin,
Ing. arch. Radka Slaná

PEČIATKA ZODP. PROJEKTANTA
/ responsible engineer stamp

GENERÁLNY PROJEKTANT / chief designer
A3 projekt s.r.o.
Vajnorská 100/B
831 04 Bratislava

HIP / project engineer
Ing. arch. Pavol Čechvala

STUPEŇ DOKUMENTÁCIE / documentation stage
DOKUMENTÁCIA PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

ČÍSLO ZÁKAZKY / job No.
P-20-029-000

DÁTUM / date
06 / 2023

STAVEBNÝ OBJEKT / building item
-

ČASŤ / PROFESIA / part / profession
A SPRIEVODNÁ SPRÁVA

NÁZOV PRÍLOHY / document title
SPRIEVODNÁ SPRÁVA

MIERKA / scale
-

KÓD ZÁKAZKY / job code	STUPEŇ / documentation stage	STAVEBNÝ OBJEKT / building item	ČASŤ / PROFESIA / part/ profession	ČÍSLO PRÍLOHY / document No.	REVÍZIA / revision
4QBA	UR	-	A	SS	00

OBSAH

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA 2
1.1 Spracovateľský kolektív 2
1.2 Členenie stavby 2
2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE 3
2.1 Zdôvodnenie stavby na danom území 3
2.2 Prehľad východiskových podkladov 3
2.3 Stručný opis stavby z hľadiska účelu, funkcie a prevádzky 4
2.4 Architektonické a urbanistické bilancie 4
2.5 Základné stavebno-technické a konštrukčné riešenie stavby 5
2.6 Výpočet statickej dopravy 6
3. VYHODNOTENIE SÚLADU SO SCHVÁLENOU ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENTÁCIOU 7
3.1 Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s funkčnou reguláciou plôch 8
3.2 Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia rozvojového územia 10
3.3 Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia 10
3.4 Záver 11
4. ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY 11
5. CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA, DOTKNUTÉ OCHRANNÉ PÁSMA, POŽIADAVKY NA DEMOLÁCIE A VÝRUB ZELENE 12
6. VECNÉ A ČASOVÉ VÄZBY NA OKOLITÚ ZÁSTAVBU A SÚVISIACE INVESTÍCIE 13
7. PREHĽAD UŽÍVATEĽOV 13
8. EKONOMICKÉ HODNOTENIE, SPÔSOB A ZDROJE FINANCOVANIA 13

PRÍLOHA: VIZUALIZÁCIE

1. Identifikačné údaje stavby a investora

stavby projektu :	**LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT**
Umiestnenie stavby :	**Majerská ul., Bratislava – Vrakuňa** **lokalita 4. kvadrantu Letiska M. R. Štefánika, Bratislava**
Kraj :	**Bratislavský**
Okres :	**Bratislava II.**
Katastrálne územie :	**Vrakuňa**
Parc. reg. C:	**3125/15, 3162, 4000, 4001/1, 4003, 4006, 4008, 3158/2,**
Parc. reg. E:	**900/103, 910/3, 918/100**
Investor :	**Stronci Invest SK s.r.o.,** Hodžovo námestie 2A, 811 06 Bratislava
Zhotoviteľ projektovej dokumentácie :	**A3 projekt, s.r.o.** Polus Tower I, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
Číslo zákazky :	**P-20-029-100**
Stupeň projektu:	**Dokumentácia pre územné rozhodnutie**

1.1 Spracovateľský kolektív

Urbanizmus a architektúra :	Ing. arch. Pavol Čechvala (zodpovedný projektant) SKA reg. č. 1390 AA Ing. arch. Radka Slaná
Dopravné riešenie :	Ing. Juraj Šmigura
Dopravno-kapacitné posúdenie :	Ing. Vladimír Mikuš
Vodné hospodárstvo, zdravotechnika :	Ing. Daniel Šablica
Elektroinštalácie – silnoprúd, slaboprúd :	Ing. Luboš Nekoranec
Vykurovanie, chladenie :	Ing. Dušan Pajerský
Vzduchotechnika :	Ing. Marek Marcin
Zásobovanie plynom :	Ing. Jozef Kordoš
Stabilné hasiace zariadenia :	Ing. Štefan Mikle
Zariadenia pre odvod tepla a spalín h. :	Ing. Marián Belai
Protipožiarna bezpečnosť stavby :	Ing. Štefan Mikle
Akustika :	Ing. Peter Lobotka, PhD
Životné prostredie :	RNDr. Vladimír Kočvara Mgr. Katarína Švoňavová

1.2 Členenie stavby

Navrhované logistické centrum zahŕňa pozemné aj inžinierske stavby. V zmysle § 43a a § 43b Stavebného zákona a Vyhlášky č. 323/2010 Z.z. sú navrhované pozemné stavby klasifikované nasledovne:

SO 01 Logistická hala A1	12/ nebytové budovy	1251/ priemyselné budovy

SO 02 Nádrž SHZ	12/ nebytové budovy	1252/ nádrže, silá a sklady

Navrhované inžinierske stavby sú klasifikované nasledovne:

IO 201 Komunikácie a spev. plochy	21/ dopravná infraštruktúra 2112/ miestne komunikácie
IO 202 – 210	22/ potrubné rozvody, elektronické komunikačné siete, elektrické rozvody a vedenia

2. Základné údaje o stavbe

2.1 Zdôvodnenie stavby na danom území

Návrh investičného zámeru, ktorý je predmetom tejto dokumentácie, podporuje rozvoj voľného územia v blízkosti letiska a diaľničných ťahov D1 a D4, pre ktorý bola pripravená zmena funkčného a priestorového využitia územia v rámci zmien a doplnkov č. 2 UPN v roku 2011.

Pre samotné mesto Bratislava a MČ Vrakuňa je prínosom okrem priamych ekonomických efektov (daň z nehnuteľností, poplatok za rozvoj) aj vznik priamej zamestnanosti (logistika, administratíva), ktorá na seba nadviaže sekundárnu zamestnanosť (občianska vybavenosť v území). Umiestnením stavby nedôjde k zhoršeniu životného prostredia v lokalite a ani sa nezvýši zaťaženie na životné prostredie. Navrhovaný objekt funkčne spĺňa požiadavky územného plánu.

Rozhodnutie investora umiestniť logistickú halu na tento pozemok malo niekoľko dôvodov:

- dobrá dopravná dostupnosť z mesta aj z nadradenej vnútroštátnej a medzinárodnej diaľkovej cestnej siete
- poloha pozemku v tesnej blízkosti letiska s potenciálom napojenia na letecké cargo, ak taká možnosť v budúcnosti vznikne
- pozemok veľkostne zodpovedá potrebám investora a je súčasťou väčšieho územia, kde sa predpokladá rozvoj podobných funkcií

Na základe diskusií s medzinárodnými spoločnosťami zaoberajúcimi sa kombinovanou dopravou a logistikou je v riešenom území navrhovaná logistická hala umožňujúca systém distribúcie tovaru, známy ako „cross-docking“, s dopravnou obsluhou z oboch strán a flexibilným delením priestoru.

2.2 Prehľad východiskových podkladov

Východiskovými podkladmi k zhotoveniu dokumentácie boli okrem zadania investora nasledujúce doklady a informácie:

a/ predošlá dokumentácia spracovaná pre dané riešené územie:

- Dokumentácia k vydaniu stanoviska k investičnému zámeru – LC 4. kvadrant – 1. Etapa (A3 Projekt, 2020)

c/ mapové podklady v digitálnom formáte

- katastrálna mapa
- geodetické zameranie
- mapa ochranných pásiem letiska

d) odborné posúdenia:

- Technical Due Diligence – Quadrant IV., Bratislava M.R. Štefánik Airport (Obermeyer Helika, 2017, 2020)
- Svetelnotechnický posudok pre DUR (Ing. Zsolt Straňák, 3S-Projekt, 2021)
- Dopravno-kapacitné posúdenie zámeru Logistické centrum IV. kvadrant Letiska M.R.Š. (Ing. Mikuš, DI Consult, 2022)
- Akustický posudok – posúdenie vplyvu hluku logistického parku LC 4. kvadrant na najbližšie vonkajšie chránené územie (Ing. Peter Lobotka, PhD., AkuDesign, 2022)
- Rozptylová štúdia pre účely EIA (Ing. Jaroslav Hruškovič, Valeron, 2022)

2.3 Stručný opis stavby z hľadiska účelu, funkcie a prevádzky

V riešenom území logistického centra je navrhovaná logistická hala pre systém distribúcie tovaru, známy ako „cross-docking“, s dopravnou obsluhou z oboch strán a flexibilným delením priestoru.

Hala je umiestnená v snahe o maximálne využitie tvaru pozemku tak, že jej pozdĺžna os je orientovaná v smere dlhších strán pozemku. Budova s možnosťou dopravnej obsluhy po okružnej komunikácii má šírku 121 m a dĺžku 231 m, čím využíva územným plánom povolenú mieru zastavanosti rozvojovej časti územia na maximum. Väčšia vzdialenosť navrhovanej stavby od dráh letiska umožňuje uvažovať s výškou haly 20 m. Dopravné napojenie 1. Etapy sa predpokladá z juhu po miestnych komunikáciách.

S výstavbou v stabilizovanom území s kódom funkcie **302** sa v rámci tohto investičného zámeru neuvažuje.

Súčasťou areálu sú plochy pre statickú dopravu a zeleň. Zeleň bude v maximálnej možnej miere rozšírená tak, aby umožňovala plynulý prechod z urbanizovaného do prírodného prostredia v tejto lokalite.

2.4 Architektonické a urbanistické bilancie

Parcely, na ktorých sa plánuje výstavba (nadzemné objekty, spevnené plochy, prípojky a areálové inžinierske siete) po jednotlivých stavebných objektoch:

SO 101 – Logistická hala A1	parc. 4000
SO 102 – Nádrž SHZ	parc. 4000
SO 103 – Oplotenie s vrátnicou a drobná arch.	parc. 4000
SO 104 – Sadové úpravy	parc. 4000, 3125/15, 3162
IO 201 – Komunikácie a spevnené plochy	parc. 4000, 4001/1, 4003, 4008
IO 202 – Dažďová kanalizácia	parc. 4000
IO 203 – Splašková kanalizácia	parc. 4000, 900/103, 3158/2, 910/3, 918/100
IO 204 – Prípojka a areálové rozvody vody	parc. 4000, 900/103
IO 205 – Prípojka a areálové rozvody plynu	parc. 4000
IO 206 – Prípojka a areálové rozvody VN	parc. 4000, 4001/1, 4006, 4008
IO 207 – Areálové rozvody NN	parc. 4000
IO 208 – Verejné osvetlenie	parc. 4000, 4001/1, 4008
IO 209 – Areálové osvetlenie	parc. 4000
IO 210 – Prípojka a areálové rozvody slaboprúdu	parc. 4000

Parcely reg. C: **4000, 3125/15 a 3162** sú vo vlastníctve spol. **Stronci Invest SK s.r.o.,** Hodžovo námestie 2A, 811 06 Bratislava. Parcely reg. C: **4001/1 a 4003** sú vo vlastníctve spol. **Stronci Services s.r.o.**, Vajanského nábrežie 5, 811 02 Bratislava.

Parcely reg. C: **4006** a **4008** a parcela reg. E: **900/103** sú vo vlastníctve **Hlavného mesta SR Bratislavy**, Primaciálne námestie, 811 01 Bratislava

Parcela reg. C: **3158/2** je vo vlastníctve **Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s.**, Prešovská 48, 826 46 Bratislava

Parcely reg. E: **910/3 a 918/100** sú vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Zastavaná plocha Haly A1:	27 951 m^2	
Zastavaná plocha Nádrže SHZ:	279 m^2	
Zastavaná plocha vrátnice:	36 m^2	
Plochy zastavané objektami:	**28 266 m^2**	**29,6 %**
Plochy komunikácií:	7 269 m^2	
Parking a manipulačné plochy:	18 363 m^2	
Pešie plochy:	2 210 m^2	
Spevnené plochy:	**27 842 m^2**	**29,1 %**
Zeleň:	**39 493 m^2**	**41,3 %**
Celková plocha riešeného územia	**95 601 m^2**	**100,0 %**

Plochy zelene a spevnené plochy zahŕňajú aj plochy stabilizovaných území, na ktorých sa nenavrhuje výstavba. **100 % navrhovaných plôch zelene tvorí zeleň na rastlom teréne**.

Maximálny počet nadzemných podlaží:	3 NP
Počet podzemných podlaží:	0 PP
Počet parkovacích miest pre osobné automobily:	208
Počet parkovacích miest pre nákladné automobily / TIR:	20

2.5 Základné stavebno-technické a konštrukčné riešenie stavby

Hala je riešená ako jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom sú integrované trojpodlažné vstavky, ktoré sú výhľadovo navrhnuté ako administratívne vstavky kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. V závislosti od požiadaviek klienta je možné tieto vstavky ľubovoľne modifikovať, alebo navrhnúť presne podľa jeho požiadaviek. V časti haly pozdĺž fasád s nakladacími dokmi je konštrukčný systém haly navrhnutý tak, aby bolo možné podľa potreby doplniť nad doky mezaníny s rôznymi možnosťami využitia.

Hmotovo je hala jednoduchou kubickou hmotou s plochou strechou spádovanou k úžľabiam vedeným v pozdĺžnom smere. Pôdorysné rozmery haly sú 231 x 121 m, výška atiky je navrhnutá na kóte 20,0 m, pričom efektívne využiteľný vnútorný priestor má výšku 17,5 m.

Fasáda objektu - obvodový plášť je navrhnutý ako sendvičový panel s výplňou z nehorľavej minerálnej vlny hr. 120 mm je navrhnutá v jednotnej farbe v navrhovanom svetlosivom odtieni a kancelárske vstavky budú odlíšené odtieňom inej farby (napr. modrej).

Nosnú konštrukciu haly tvorí prefabrikovaný železobetónový skelet s nosnými stĺpmi rozmiestnenými v rastri 12,0 x 24,0 m. Vnútorné stĺpy sú prierezu 600x600 mm, obvodové stĺpy

prierezu 550x600 mm v hlavných osiach a 550x450 mm medzi hlavnými osami. Stĺpy sú votknuté do základových konštrukcií (kalichov). Nosný systém strechy je navrhovaný ako systém prefabrikovaných väzníc a väzníkov kĺbovo uložených na stĺpy. Hlavné sedlové väzníky tvaru „I“ so sklonom 2% budú uložené na rozpon 24,0 m. Väzníky sú uvažované ako predpäté. Na systém hlavných väzníkov budú uložené na konzoly väzníkov väznice lichobežníkového prierezu na rozpon 12,0 m bez predpätia o osovou vzdialenosťou medzi väznicami 6,0 m. Na väznice bude uložený trapézový plech výšky 153 mm.

Konštrukcia strechy je navrhnutá ako jednoplášťová, atiková, plochá so sklonom 2,0%. Na väznice bude uložený trapézový plech T 153. Na plech sa uložia jednotlivé strešné vrstvy skladby strechy. Súčasťou strešnej roviny sú aj výmeny na uloženie svetlíkov, resp. technológie na streche. Výmeny sú z oceľových valcovaných nosníkov, ktoré sú zapustené medzi väznice a ukotvené do nich z boku.

Na trapézový plech haly je uložená parotesná zábrana - difúzne otvorená fólia a tepelná izolácia z tvrdenej hydrofobizovanej minerálnej vlny kladenej v 2 vrstvách s prekrytím špár. Poslednou časťou strešného plášťa je hydroizolačná fólia z PVC-P, ktorá je k podkladu kotvená proti podtlaku tvorenému vetrom. V rámci strešného plášťa budú osadené pásové strešné svetlíky s otváravými klapkami na presvetlenie priestorov vo vnútri dispozície s možnosťou denného vetrania.

Podlaha objektu je navrhnutá ako drátkobetónová podlahová doska v hrúbke 180 mm s dovoleným zaťažením podľa špecifikácie investor a budúceho užívateľa.

Nenosné konštrukcie sú tvorené SDK priečkami hr.= 100 resp. 150 mm a výplňovým pórobetónovým murivom hr.= 150 resp. 250 mm podľa účelu miestnosti, doplnené podľa potreby o SDK predsteny pre zariadení sociálneho zázemia. Pórobetónové konštrukcie priečky sú navrhnuté v priestoroch s osadenie vysokým požiarnym zaťažením alebo s požiadavkami na zvýšenú mechanickú odolnosť.

Všetky dvere a okná vstavkov budú hliníkové s prerušeným tepelným mostom s izolačným trojsklom alebo so sendvičovou výplňou. Fasádne dvere haly, ktoré slúžia ako vedľajšie alebo únikové sú navrhnuté ako oceľové.

Pre účely manipulácie s tovarom medzi halou a nákladnými automobilmi sú na halách navrhnuté vsadené zateplené nakladacie doky s vyrovnávacími mostíkmi, ktoré budú v úrovni fasády uzavreté sekčnými vrátami s automatickým napojením. Vráta mostíkov a brány drive-in sú navrhované ako tepelnoizolačné vo farebnom odtieni RAL 9007 s dojazdom po úroveň podlahy objektu resp. nakladacích mostíkov.

Okrem toho budú v rámci stavby budované na pozemku príslušné cesty, parkoviská a inžinierske siete. V neposlednom rade bude v rámci sadových úprav realizovaná výsadba zelene jednak ako ostrovčeky medzi parkovacími miestami a jednak v okolí stavby.

Vzhľadom na geomorfologické danosti pozemku je objekt osadený na nivelete ±0,00 = 133,00 m.n.m. B.p.V.

2.6 Výpočet statickej dopravy

Výpočet nárokov statickej dopravy je uskutočnený v zmysle v zmysle STN 73 6110/Z2 - Projektovanie miestnych komunikácii. Výpočet berie do úvahy maximálne predpokladané počty zamestnancov a návštevníkov v čase striedania 1. a 2. smeny (príchody + odchody) - viď kapitola **Ľudské zdroje a pracovná doba** v súhrnnej technickej správe.

počet zamestnancov:	476	
počet návštevníkov:	20	
počet odstavných stojísk (Oo):	0	
počet parkovacích stojísk pre zamestnancov (Po):	119	(4 osoby / stoj.)

počet parkovacích stojísk pre návštevníkov (Po): 2,86 (7 osôb / stoj.)
celkový základný počet parkovacích stojísk (Po): 121,86

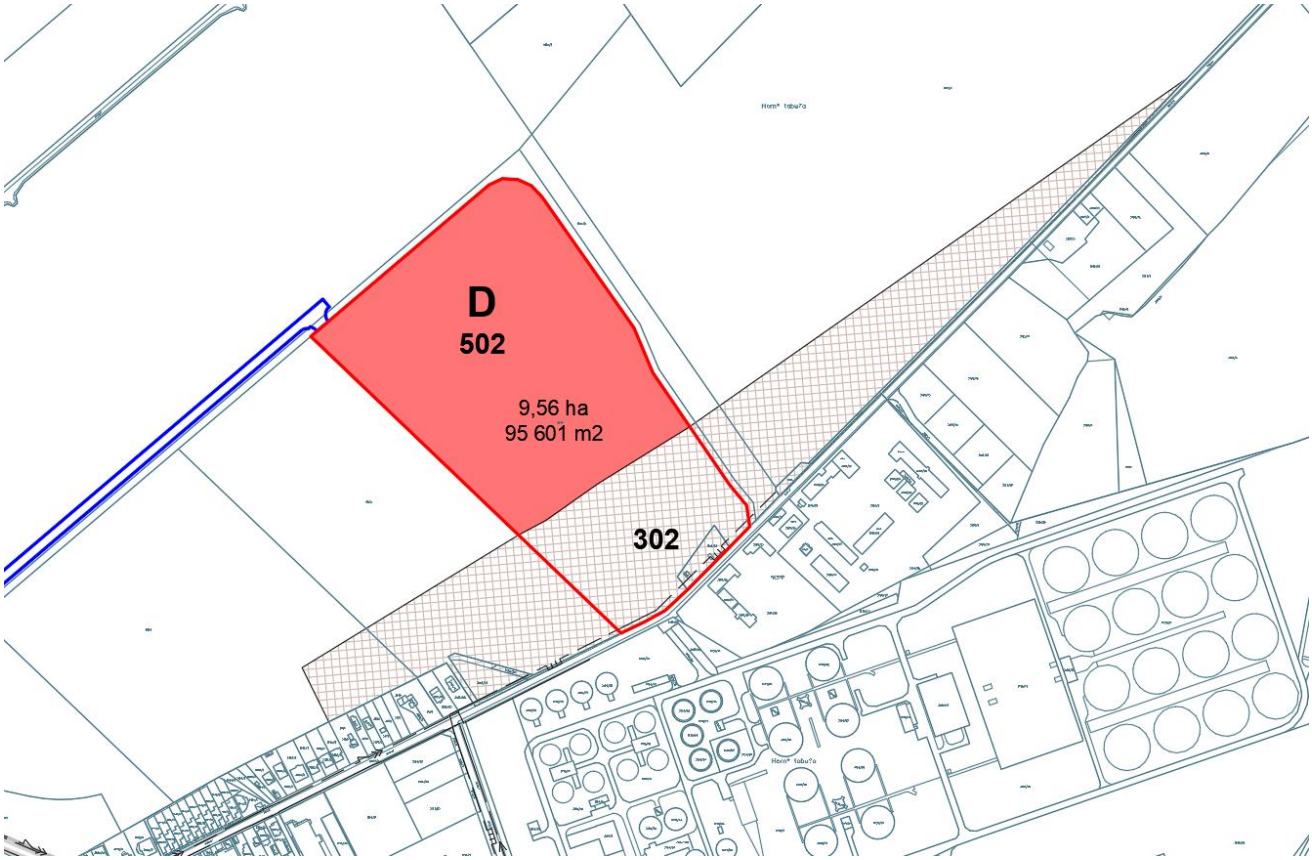
podiel IAD na celkovej doprave: 60 % kd = 1,4
poloha v rámci mesta: ostatné územie kmp = 1

N = 1,1.Oo + 1,1 . Po . kmp . kd
N = 187,66

celkový počet stojísk pre osobné automobily v riešenom území: 188
navrhovaný počet stojísk pre osobné automobily v riešenom území: 208
bilancia: + 20

3. Vyhodnotenie súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou

Pre územie v lokalite 4. kvadrant letiska M.R. Štefánika nie je spracovaný územný plán zóny a zároveň nie je v zmysle platných schválených dokumentov určený na jeho vypracovanie, preto vyhodnocujeme **súlad s Územným plánom hl. mesta Bratislavy v znení zmien a doplnkov (ÚPN)**.



Obr. 3 – Rozvojové a stabilizované funkčné plochy v riešenom území, definované ÚPN

3.1 Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s funkčnou reguláciou plôch

Riešené územie je definované Územným plánom Hl. mesta SR Bratislavy reguláciou funkčného využitia plôch ako plochy:
302 – územia výroby – distribučné centrá, sklady, stavebníctvo,
502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných,

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	**502**
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
502	**zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.	
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH	
prevládajúce - zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb	
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvádzacie priestory - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - byty v objektoch určených pre inú funkciu - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu - zariadenia na zber odpadov	
neprípustné V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - rodinné domy a bytové domy - areálové zariadenia občianskej vybavenosti - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou	

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA VÝROBY	302
301	priemyselná výroba
302	**distribučné centrá sklady, stavebníctvo**
303	poľnohospodárska výroba
304	skleníkové hospodárstvo

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.

SPOSÔBY 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
- 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
- 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

Funkčná plocha **502** je súčasťou rozvojového územia s kódom regulácie **D**, funkčná plocha **302** je súčasťou stabilizovaného územia.

Podrobná regulácia funkčného využitia jednotlivých plôch je daná Územným plánom Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle tabuliek jednotlivých kódov (viď vyššie).

Navrhovaná zástavba sa nachádza len na ploche rozvojového územia s kódom funkcie **502**. Je to logistická hala (tzv. typ „cross-dock" – so zásobovacími dokmi na oboch dlhších stranách objektu). Jej využitie je primárne skladové, s doplnkovými administratívnymi priestormi, zázemím pre zamestnancov a technickými priestormi v 3-podlažných vstavkoch umiestnených popri obvode objektu. V závislosti od budúcich nájomcov môže časť haly plniť funkciu drobnej výroby, montáže, alebo kompletizácie výrobkov.
Všetky spomenuté druhy využitia sú v súlade s reguláciou funkčného využitia plôch pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných.

Na ploche stabilizovaného územia **302** sa nachádza len plošná zeleň, čo je v súlade s prípustným využitím funkčnej plochy.

Záver:
Návrh investičného zámeru je v súlade s funkčnou reguláciou plôch v rozvojovom aj stabilizovanom území.

3.2 Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia rozvojového územia

Kód regulácie **D** určuje pre funkčnú plochu **502** v zmysle ÚPN Hl. mesta SR Bratislavy pre vonkajšie mesto (vrátane m. č. Vrakuňa) nasledovné regulatívy intenzity využitia rozvojového územia:

index podlažných plôch (IPP):	**max. 0,90**
index zastavaných plôch (IZP):	**max. 0,40**
koeficient zelene (KZ):	**min. 0,15**

plocha rozvojového územia pre výpočet regulatívov intenzity využitia územia:	**70 866 m2**
celková zastavaná plocha budovami:	**28 266 m2**
celková hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží budov:	**31 952 m2**
celková započítateľná plocha zelene (na rastlom teréne):	**14 758 m2**
podiel zelene na rastlom teréne z celkovej plochy zelene:	**100 %**

dosiahnutý index podlažných plôch (IPP):	**0,45**
dosiahnutý index zastavaných plôch (IZP):	**0,40**
dosiahnutý koeficient zelene (KZ):	**0,21**

Záver:
Návrh investičného zámeru je v súlade s reguláciou intenzity využitia rozvojového územia.

3.3 Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia

plocha stabilizovaného územia funkčnej plochy bez pozemku navrhovaného IZ:	**63 695 m2**
plocha stabilizovaného územia na pozemku navrhovaného IZ:	**24 735 m2**
celková zastavaná plocha budovami na funkčnej ploche bez pozemku IZ (stav):	**0 m2**
celková zastavaná plocha budovami na pozemku IZ (návrh):	**0 m2**
celková započítateľná plocha zelene na funkčnej ploche bez pozemku IZ (stav):	**63 695 m2**
celková započítateľná plocha zelene na pozemku IZ (návrh):	**24 735 m2**

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia celej funkčnej plochy bez plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – súčasný stav.

index podlažných plôch (IPP):	**0,00**
index zastavaných plôch (IZP):	**0,00**
koeficient zelene (KZ):	**1,00**

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia celej funkčnej plochy vrátane plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – navrhovaný stav.

dosiahnutý index podlažných plôch (IPP):	**0,00**
dosiahnutý index zastavaných plôch (IZP):	**0,00**
dosiahnutý koeficient zelene (KZ):	**1,00**

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia na ploche záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp. stavebný pozemok) - navrhovaný stav.:

dosiahnutý index podlažných plôch (IPP):	**0,00**
dosiahnutý index zastavaných plôch (IZP):	**0,00**
dosiahnutý koeficient zelene (KZ):	**1,00**

Záver:
Návrh investičného zámeru neobsahuje na ploche stabilizovaného územia žiadnu činnosť, čím nevnáša do územia neprimerané zaťaženie, je teda v súlade s reguláciou intenzity využitia stabilizovaného územia.

3.4 Záver

Na základe návrhu zástavby jednotlivých funkčných plôch definovaných Územným plánom Hl. mesta SR Bratislavy, funkčného využitia stavby a navrhovaných indexov intenzity využitia územia je možné konštatovať, že návrh investičného zámeru je v súlade s požiadavkami Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy.

4. Členenie stavby na stavebné objekty

Pre potreby projektovej prípravy, ako aj realizácie bude stavba členená nasledovne:

Stavebné a inžinierske objekty a prevádzkové súbory:

SO 001	Hrubé terénne úpravy pre SO 101 a spevnené plochy
SO 101	Logistická hala A1
SO 102	Nádrž SHZ
SO 103	Oplotenie s vrátnicou a drobná architektúra
SO 104	Sadové úpravy
IO 201	Komunikácie a spevnené plochy
	IO 201a Vnútroareálová komunikácia logistického centra
	IO 201b Parkoviská a spevnené plochy logistického centra
	IO 201c Chodníky v logistickom centre
	IO 201d Miestna obslužná komunikácia – Vetva A

IO 202	Dažďová kanalizácia
	IO 202a Dažďová kanalizácia zo striech
	IO 202b Dažďová kanalizácia z komunikácií
	IO 202c Zaolejovaná dažďová kanalizácia z odstavných plôch
IO 203	Splašková kanalizácia
	IO 203a Kanalizačná prípojka
	IO 203b Areálová splašková kanalizácia
	IO 203c Rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie
IO 204	Prípojka a areálové rozvody vody
	IO 204a Vodovodná prípojka
	IO 204b Areálový pitný vodovod
	IO 204c Areálový požiarny vodovod
	IO 204d Rekonštrukcia verejného vodovodu
IO 205	Prípojka a areálové rozvody plynu
IO 206	Prípojka a areálové rozvody VN
IO 207	Areálové rozvody NN
IO 208	Verejné osvetlenie
IO 209	Vnútroareálové osvetlenie
IO 210	Prípojka a areálové rozvody slaboprúdu
PS 01	Strojovne tepelných čerpadiel
PS 02	Trafostanica logistickej haly A1
PS 03	Záložný zdroj logistickej haly A1

5. Charakteristika územia, dotknuté ochranné pásma, požiadavky na demolácie a výrub zelene

Prevažná časť riešeného územia má funkčné využitie definované funkčným regulatívom **502** (zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných). Tieto plochy sú súčasťou väčšieho rozvojového územia 4. kvadrantu letiska s kódom regulácie **D**.
Časť územia popri rozvojovom území tvorí stabilizované územie **302** (územia výroby – distribučné centrá, sklady, stavebníctvo) Hranica medzi týmito dvoma funkčnými plochami je v línii uvažovanej preložky cesty II/572 (obchvat Vrakune). Riešené územie je ohraničené:

- na severozápade a severovýchode parcelou 4008 vo vlastníctve mesta,
- na juhovýchode ulicou Majerská,
- na juhozápade parcelami 4004/1 a 4004/2.

Riešené územie je rovinaté. V súčasnosti celú plochu územia tvorí poľnohospodárska pôda. Na celom území sa nenachádzajú žiadne budovy, ktoré by bolo treba asanovať. Vzrastlá zeleň sa tu nachádza len v podobe líniovej zelene popri Majerskej ulici v južnej časti územia. Do týchto stromov sa nijako nezasahuje.

Limitujúce faktory leteckej dopravy:

Letiskové bezpečnostné opatrenia zaručujú, že prevádzka a rozvoj letiska nie je blokovaná alebo ohrozovaná:

- Budovami, stavbami, konštrukciami alebo inými prácami, ktoré narúšajú ochranné plochy, zakrývajú približovacie svetlá na vzletovej a pristávacej dráhe alebo môžu narušiť činnosť letiskových navigačných prostriedkov, rádiových prostriedkov alebo telekomunikačných systémov.
- Osvetlením, ktoré môže odvrátiť pozornosť pilotov.
- Stavbami, ktoré môžu zvýšiť počet vtákov alebo zvýšiť riziko kolízie lietadiel s vtákmi.

Pre navrhovanú zástavbu v lokalite 4. kvadrantu Letiska M. R. Štefánika v Bratislave sú rešpektované príslušné bezpečnostné kritéria, ktorých zdrojom je:

- Letecký úrad Slovenskej republiky (LÚSR)
- Letové prevádzkové služby Slovenskej republiky

Priestorové a funkčno – prevádzkové limity:

- plánovaná preložka štátnej cesty II/572 s ochranným pásmom (25m od osi komunikácie na každú stranu).
- vedenie STL plynovodu s ochranným pásmom (5m od osi na každú stranu) v dotyku s juhovýchodnou hranicou riešeného územia.

6. Vecné a časové väzby na okolitú zástavbu a súvisiace investície

Stavba predpokladá niektoré vecné a časové väzby na okolitú zástavbu a súvisiace investície.
Dopravné napojenie pre potreby výstavby aj samotného užívania stavby je podmienené:

- Výstavbou 1. Etapy preložky cesty II/572 v úseku od križovatky Pharos po napojenie novej miestnej obslužnej komunikácie – Vetvy A (dĺžka cca 1,1 km)

Zabezpečenie napojenia na technickú infraštruktúru pre potreby výstavby aj samotného užívania stavby je podmienené:

- Vybudovaním úseku verejnej splaškovej kanalizácie na uliciach Majerská a Hlohová (od miesta napojenia navrhovaného IZ po napojenie do kanalizačného zberača „A“
- Rekonštrukciou / výmenou potrubia časti verejného vodovodu na ulici Majerská od miesta napojenia navrhovaného IZ po križovatku Majerská – Hlohová

Výstavba 1. etapy preložky cesty II/572 je predmetom samostatnej projektovej dokumentácie. Objekty výstavby a rekonštrukcie verejných inžinierskych sietí sú predmetom tejto projektovej dokumentácie ako samostatné stavebné objekty.

7. Prehľad užívateľov

Stavebníkom a budúcim užívateľom je spoločnosť **Stronci Invest SK s.r.o.,** Hodžovo námestie 2A, 811 06 Bratislava.

8. Ekonomické hodnotenie, spôsob a zdroje financovania

Financovanie výstavby aj všetkých s ňou spojených činností bude zo zdrojov stavebníka. Predpokladané náklady na výstavbu sú 13 mil. €.

Bratislava 30.6.2023 Ing. arch. Pavol Čechvala

PRÍLOHA: VIZUALIZÁCIE



