

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

±0,00 = 133,00 m.n.m. B.p.V

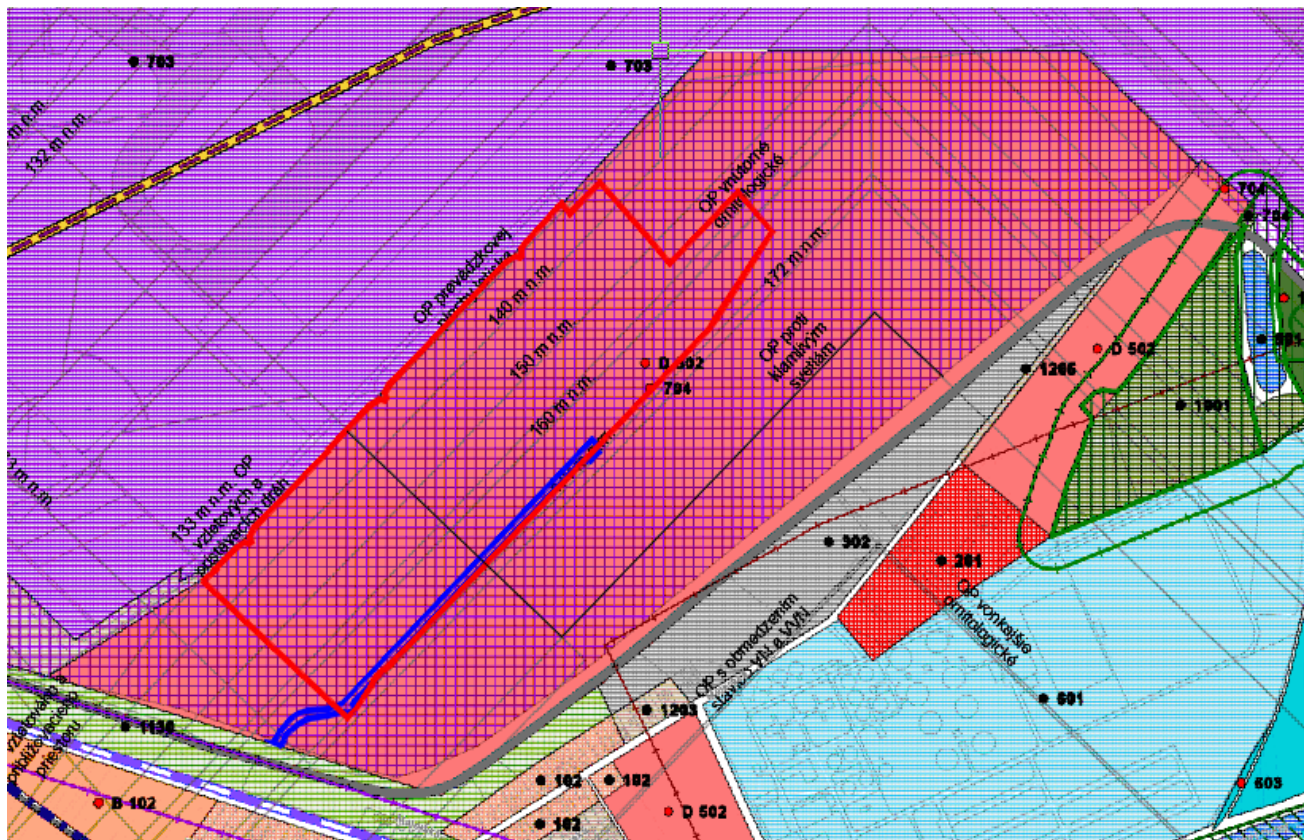
NÁZOV A MIESTO STAVBY/ project title and location			INVESTOR/ investor	
KOMERČNÝ PARK LETISKO BRATISLAVA Bratislava - Vrakuňa			STRONCI INVEST.SK s.r.o	
			Dodžovo nám. 2A, 811 06 Bratislava	
			DODÁVATEĽ STAVBY/ contractor	
ARCHITEKT NÁVRHU/ concept architect		AUTORI NÁVRHU/ authors		PEČIATKA ZODP. PROJEKTANTA / stamp of designer in charge
 A3 projekt s.r.o. Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava		Ing. arch. Pavol Čechvala, Ing. arch. Ján Maruškin		
GENERÁLNY PROJEKTANT/ chief designer		HIP / project designer		
 A3 projekt s.r.o. Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava		Ing. arch. Ján Maruškin		
SPRACOVATEĽ ČASTI PD/ consultant designer		ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT/ designer in charge		
 A3 projekt s.r.o. Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava		Ing. arch. Ján Maruškin		
VYPRACOVAL / drawn by		Ing. arch. Ján Maruškin		
STUPEŇ DOKUMENTÁCIE / documentation stage			ČÍSLO ZAKÁZKY / job No.	DÁTUM / date
DOKUMENTÁCIA PRE STAVEBNÝ ZÁMER			P-20-029-000	11 / 2025
KÓD ZÁKAZKY/ job code	STUPEŇ / documentation stage	ČASŤ:/part:		REVÍZIA / revision
KP.L	DSZ	A.1 - VYHODNOTENIE SÚLADU S ÚPN		00

OBSAH

1. VYHODNOTENIE SÚLADU SO SCHVÁLENOU ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENTÁCIOU	2
1.1 Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s funkčnou reguláciou plôch.....	2
1.2 Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia rozvojového územia.....	5
1.3 Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia Chyba! Záložka nie je definovaná.	
1.4 Záver.....	5

1. 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

1.1 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:

502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných,

704 – rezerva zariadení dopravy (súbežne s prevažnou časťou plochy 502).

Funkčná plocha **502**, súbežne s plochou **704** sú súčasťou rozvojového územia s kódom regulácie **D**. Podrobná regulácia funkčného využitia jednotlivých plôch je daná Územným plánom Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle tabuliek jednotlivých kódov (viď nižšie).

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.		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvážacie 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		
nepripustné		
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 DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI		704
701	plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy	
702	plochy zariadení železničnej dopravy	
703	plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy	
704	rezerva zariadení dopravy	
705	zariadenia diaľničnej siete	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- rezerva pre umiestnenie stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- líniovú a plošnú zeleň		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- poľnohospodárske využitie		
nepripustné		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

Navrhovaná zástavba sa nachádza len na ploche rozvojového územia s kódom funkcie **502** a **704**. 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 2- a 3-podlažných vstavkoch umiestnených popri obvode objektu. Vo vstavkoch sa nenachádzajú žiadne ubytovacie priestory. 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. V riešenom území sa dlhodobo neuvažuje s umiestnením stavieb a zariadení leteckej dopravy, či iných dopravných stavieb alebo súčastí ich infraštruktúry. V tomto zmysle bude vydané stanovisko Dopravného úradu, ktoré bude priložené k tejto projektovej dokumentácii.

Záver:

Návrh investičného zámeru riešeného v rámci dokumentácie pre stavebný zámer je v súlade s funkčnou reguláciou plôch v rozvojovom území.

1.2 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:	260.935,5 m²
celková zastavaná plocha budovami:	97.707,0 m²
celková hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží budov:	103.308,0 m²
celková započítateľná plocha zelene (na rastlom teréne):	95.344,4 m²
podiel zelene na rastlom teréne z celkovej plochy zelene:	100 %

dosiahnutý index podlažných plôch (IPP):	0,396
dosiahnutý index zastavaných plôch (IZP):	0,373
dosiahnutý koeficient zelene (KZ):	0,365

Záver:

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

1.3 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.

Bratislava 11/2025

Ing.arch. Ján Maruškin