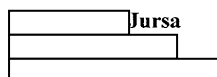


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 41826/12-268261 Ing. arch. Labanc / 59356213 15. 06. 2012

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>SAGITTA spol. s r.o., Turbínová 1, Bratislava</b>
stavba:	<b>Distribučno-výrobné centrum</b>
žiadosť zo dňa:	26. 04. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>A-STUDIO, s.r.o., Bajkalská 27, Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02. 2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu distribučno-výrobného centra. Navrhovaný objekt má 2 nadzemné podlažia, je bez suterénu, zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Obsahuje sklady, dielne, kancelárie, priestory na prenájom, komunikačné priestory a priestory zázemia. Prevádzka umiestňovaná v navrhovanom objekte sa zaoberá hlavne predajom, skladovaním, distribúciou a výrobou produktov očnej optiky. Dopravne je stavba napojená na príľahlú ulicu Pod gaštanmi, ktorá bude dobudovaná v rozsahu hraníc pozemku stavby, je riešená ako súčasť stavby – stavebný objekt SO 04 Nová komunikácia. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť výstavbou 21 parkovacích miest na pozemku stavby, z toho 4 miesta pri navrhovanej budove a 17 miest východne od dostavovanej časti komunikácie. Súčasťou projektovej dokumentácie sú aj vnútroareálové komunikácie, prístrešok na odpad a areálové spevnené plochy. Celková plocha riešeného pozemku je 3880 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 760 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 1835 m<sup>2</sup>, plocha zelene 1216 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 1520 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha je 1193 m<sup>2</sup> (plošné údaje sú prevzaté resp. vypočítané z údajov uvedených v predloženej dokumentácii).

Umiestnenie predmetnej stavby je navrhnuté vo vzdialenosti cca 20 m od starej environmentálnej záťaže – skládka chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 – 1979. Navrhované parkovisko pre 17 osobných automobilov je riešené na území uvedenej skládky.

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 vydáva **záväzné stanovisko** podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **1500/44 k. ú Ružinov**, stanovuje funkčné využitie územia: **distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302** (tabuľka C.2.302 v prílohe).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

**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.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **1500/45 k. ú. Ružinov** a **3144/69 k. ú. Vrakuňa**, stanovuje funkčné využitie územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (tabuľka C.2.1130 v prílohe listu).

**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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčnej plochy *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*. Zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*. Navrhovaná dostavba cesty a kanalizácie a navrhované parkovisko ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*.

#### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Distribučno-výrobné centrum</b>
na parcele číslo:	<b>1500/44, 1500/45 – k. ú. Ružinov 3144/69 – k. ú. Vrakuňa</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Vrakuňa</b>
miesto stavby:	<b>ulica Pod gaštanmi</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 ochrany životného prostredia:**

- **Vo vzdialenosti cca 20 m sa nachádza stará environmentálna záťaž – skládka chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 – 1979. Nachádza sa tam prevažne odpad z výroby gumárenských chemikálií a kalý z ČOV. Predpokladá sa, že typickými kontaminantmi budú najmä benzotiazol a jeho deriváty. Z anorganických sa predpokladá zvýšený obsah sodíka, chloridov a síranov. (S. Klaučo, 1982,1991). Na ploche cca 4,65 ha je uložených cca 90 000m<sup>3</sup> odpadu.**

Z hľadiska možného dosahu znečistenia z bývalej skládky CHZJD v Mlynskom ramene požadujeme do územného konania preukázať, že skládka nemá vplyv na navrhovanú prevádzku.

- vzhľadom na to, že navrhované parkovisko pre 17 osobných automobilov je riešené na území uvedenej skládky a vzhľadom na to, že táto skládka je navrhnutá na sanáciu, s umiestnením tohto parkoviska súhlasíme s podmienkou, že predmetné parkovisko bude už v dokumentácii pre územné rozhodnutie riešené ako dočasné do doby sanácie uvedenej skládky
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
tabuľka C.2.302

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
MČ Bratislava – Vrakúňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUP, ODP