



**Ing. Libor Jursa  
Ľuda Zúbka 27  
841 01 Bratislava**

Váš list č./zo dňa 11.03. 2021      Naše číslo MAGS OUIK 48228/21-103191      Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218      Bratislava 12.05. 2021

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Sagitta real, spol. s r.o., Turbínová 1, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Distribučno – výrobné centrum Sagitta“, Pod gaštanmi - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.03. 2021</b>
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., Trenčianska 53/b, Bratislava - zodpovedný projektant: Ing. Igor Taraba, autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 5152*I1 - vypracoval: Ing. Juraj Hikker</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2021</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu distribučno – výrobného centra situovaného v lokalite na hranici mestských častí Ružinov a Vrakuňa, v priestore medzi JZ okrajom Vrakunskej skládky CHZJD a železničnou traťou BA Nové Mesto – BA Podunajské Biskupice. Hlavnou náplňou objektu je poradenská a sprostredkovateľská činnosť, distribúcia očnej optiky a doplnková špecializovaná výroba, montáž a úprava súčastí očnej optiky.

Navrhovaný stavebný objekt SO 01–Hala, tvorí viacúčelová 2-podlažná stavba pravouhlého pôdorysu, nepodpivničená, zastrešená plochou strechou/výška atiky +8,80 m. Nosný systém je navrhnutý ako ŽB konštrukcia v modulovom systéme 6,0 x 6,0 m. Vstup do areálu a hlavný vstup do objektu je situovaný na JV strane smerom k prístupovej komunikácii, vstup pre zásobovanie a expedíciu je na SV strane objektu.

*Riešenie dopravného vybavenia stavby:* Dopravne je stavba pripojená na prilahlú ul. Pod gaštanmi. Z dokumentácie je zrejmé, že táto bude v rámci stavby dobudovaná o nový úsek v rozsahu hraníc pozemkov stavby (rieši SO 04–Prístupová komunikácia).

Statická doprava pre navrhované centrum je zabezpečovaná v počte 13 stojísk na pozemku stavby.

*Objektová skladba:* SO 01–Hala, SO 02–Prístrešok na odpad, SO 03–Oplotenie, SO 04–Prístupová komunikácia, SO 05–Vnútroareálová komunikácia, SO 06–Parkovisko P1, SO 07–Parkovisko P2, SO 08–Vodovodná prípojka, SO 09–Kanalizačná prípojka, SO 10–Plynová prípojka, SO 11 –Elektroprípojka.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia uvedené v predloženej projektovej dokumentácii/„PD“:*

- celková plocha riešeného územia (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx): 2 933,00 m<sup>2</sup>,
- zastavaná plocha objektom/SO 01: 760,00 m<sup>2</sup>; IZP = 0,26
- podlažná plocha/SO 01, po úprave výmery v PD = 1 520,00 m<sup>2</sup>; IPP = 0,52 (pozn.: v PD nie je PP uvedená, v PD sa uvádza podlahová plocha: 1 422,00 m<sup>2</sup> a k nej sa vzťahuje IPP = 0,51)
- spevnené plochy spolu: 1 396,85,00 m<sup>2</sup> z toho: prístup. komunikácia: 371,00 m<sup>2</sup>, vnútroareálová komunikácia: 956,00 m<sup>2</sup> (z toho: parkovisko P1/9 PM: 113,85 m<sup>2</sup>), pohotovostné parkovisko (4 PM): 58,00 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor/SO 01: 6 688,00 m<sup>3</sup>
- výmera zelene: 788,00 m<sup>2</sup>; KZ = 0,27...po úprave výmery v PD = 688,00 m<sup>2</sup>; KZ = 0,23 (pozn.: plochu v severnej časti riešeného územia označená ako „štrková plocha“ je v zmysle metodiky územného plánu potrebné započítať do výmery spevnených plôch, nie do výmery zelene)

*Upozornenie:*

- vo všetkých výkresoch grafickej časti PD je v rozpiske uvedený navyše pozemok parc. č xxxxxx - k.ú. Vrakuňa, ktorý nie je súčasťou riešeného územia;
- vo výkrese č. S 02: Situácia - koordinačná/M 1 : 500 je vymenené označenie SO 04 a SO 05

**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 a ods. 4, § 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 (ďalej len „územný plán“):**

1. Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx - k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302:**

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.**

Spôsoby 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.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, 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, 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.

2. Intenzita využitia územia: Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx - k.ú. Ružinov sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné vo *vnútornom meste* pri dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

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).

➤ Hodnotenie:

Posudzovaná stavba distribučno – výrobného centra/ul. Pod gaštanmi, k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- V území so stanoveným funkčným využitím: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, súčasťou ktorého je posudzovaná stavba, sú „zariadenia a areály distribučných centier“ zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia funkčných plôch. Umiestňovať „zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie“, a tiež spevnené plochy, ako „zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“ je v dotknutej funkčnej ploche **prípustné**.
- Stavba rešpektuje charakteristický obraz a proporcie, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu logistického areálu v širšom území dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy číslo 302.

Investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>„Distribučno – výrobné centrum Sagitta“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>ul. Pod gaštanmi</b> (lokalita medzi JZ okrajom Vrakunskej skládky CHZJD a žel. traťou BA Nové Mesto – BA Podunajské Biskupice)

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 urbanisticko-architektonického riešenia:**

- navrhované parkovacie státa - parkovisko P1/9x, a parkovisko P2/4x, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pozdĺž nového úseku prístupovej komunikácie (SO 04 Prístupová komunikácia), na strane stavby, žiadame doriešiť chodník. Súčasne za účelom zachovania plynulého a bezpečného pešieho pohybu na požadovanom chodníku žiadame zredukovať počet dopravných pripojení stavby z nového úseku prístupovej komunikácie (ponechať len vjazd k pozdĺžnym stojiskám a vjazd ku kolmým stojiskám, ktoré sú lokalizované pri severnej a južnej hranici riešeného územia) a v mieste týchto vjazdov zachovať kontinualitu chodníka, tzn. riešiť ho bez zmeny nivelety.

*Upozorňujeme:*

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.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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.
- nakoľko v súčasnosti MŽP SR realizuje vo verejnom záujme projekt geologickej úlohy „Sanácia environmentálnej záťaže Bratislava - Vrakuňa - Vrakuňská cesta - skládka CHZJD“ (vydané rozhodnutie o umiestnení stavby SU/CS 4498/2019/22/MAM-23, zo dňa 10.07.2019) je potrebné skordinovanie investičného zámeru s prípadnými podmienkami tejto stavby po jej ukončení.

*Upozorňujeme:*

Riešené územie je bezprostredne dotknuté starou environmentálnou záťažou – skládkou chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 – 1979. Nachádza sa tam prevažne odpad z výroby gumárenských chemikálií a kaly 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 v hrúbke 2 m je uložených cca 90 000 m<sup>3</sup> odpadu. Skládka CHZJD je na základe celkového hodnotenia rizikovosti zaradená medzi 10 prioritných verifikovaných environmentálnych záťaží v Bratislavskom kraji (Priorita 6.).

**z hľadiska budúcich majetkovo-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.

**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:**

- Plochú strechu na objekte distribučného centra/min. jeho časť, v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačnú strechu, nepochôdznu strechu ako extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu

5-25 cm) a pochôdznu (strešná terasa) ako tzv. intenzívnu vegetačnú strechu (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj **zelené fasády**; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- **Zachytávanie dažďových vôd** riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

#### UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

#### Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: č. S02 „Situácia – koordinačná“/M 1:500, 2xA4; č. 03 „Rez A-A, Rez B-B“/M 1:150, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č. S02 „Situácia – koordinačná“/M 1:500, 2xA4; č. 03 „Rez A-A, Rez B-B“/M 1:150, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIC/archív