



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**P1 s.r.o.**

Pestovateľská 13  
821 04 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 44782/2025-  
2765/Lab**

V Bratislave  
**09.01.2025**

**VEC:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>P1 s.r.o., Pestovateľská 13, 821 04 Bratislava</b>
stavba:	<b>Revitalizácia areálu P1 – 03, SO01, SO02, SO02a, SO14</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>Xxxxx, xxx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, ; k.ú. Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>ulice Technická - Pestovateľská</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>28.10.2024 – MČ Bratislava - Ružinov</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ALFA PROPERTY DEVELOPMENT s.r.o., Pestovateľská 13, 821 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Michal Kurina autorizovaný architekt 2186AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Príslušný stavebný úrad dňa 31.10.2012 vydal pre pôvodné riešenie skladového areálu investora územné rozhodnutie č.j.: SU/CS 9910/2012/8/Pix. Následne bolo pre hlavné stavebné objekty pôvodného riešenia vydané stavebné povolenie č.j.: SÚ/CS 18442/2012/CS2327/2013/5/2 zo dňa 07.05.2013 (právoplatné dňa 10.06.2013).

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu stavby distribučno-skladového areálu pred dokončením.

Na základe spomenutého právoplatného stavebného povolenia bol čiastočne zrealizovaný stavebný objekt SO11 (distribučno-skladový objekt), ostatná časť pôvodného návrhu zostane nerealizovaná.

Aktuálne predložený návrh pozostáva z dvoch distribučno-skladových objektov, stavebný objekt SO02a a SO14. Oba objekty sú nazvané ako „skladovo-prevádzková hala“.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

SO02a je prístavbou k zachovanej časti stavebného objektu SO02 a k administratívnej budove areálu, ktorá je označená ako SO01. Obsahuje 5 nájomných skladovo-distribučných prevádzok. Každá je tvorená halovým sklado (prevažná časť podlažnej plochy) a ďalšími priestormi prevádzky, ako sú showroom, výdaj, kancelárie a zázemie pre zamestnancov, pričom časť týchto priestorov je riešená na 2 NP.

SO14 je samostatne stojacou stavbou v predmetnom areáli. Predstavuje nový aktuálny návrh tohto stavebného objektu. Obsahuje 2 nájomné skladovo-distribučné prevádzky, ktoré pozostávajú zo skladu a ďalších priestorov (showroom, výdaj, kancelárie a zázemie pre zamestnancov). Časť každej prevádzky má 2 NP, ostatná časť je halového typu. V rámci nájomnej jednotky/prevádzky označenej ako SO14-01 je riešený aj východ na strechu so zastrešenou terasou na úrovni ustúpeného podlažia.

Súčasťou návrhu je aj prístavba výťahu k jestvujúcej administratívnej budove.

Riešené stavebné objekty sú zastrešené plochými strechami.

Výška atiky SO14 nad 2.NP je +9,25 m a nad ustúpeným podlažím +12,20 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 132,40 m n.m. Bpv.).

Výška atiky SO02a nad 2.NP je +9,25 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 131,90 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na pozemku stavby v počte 99 parkovacích miest, dopravný prístup je zabezpečený 4 existujúcimi vjazdmi.

Zastávky MHD sú v pešej dostupnosti, navrhuje sa chodník pre peších pozdĺž zámeru na Pestovateľskej ul. Navrhujú sa státia pre bicykle.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>28 798,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha - celková:	<b>14 342,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží - celková:	<b>16 542,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>16 542,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>4 320,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>4 320,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>0</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2 + ustúpené podlažie</b>
počet parkovacích miest:	<b>99</b>

**Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx, x, x, x, x, x, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx, xx; k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie**
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód G**

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** 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 územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*, patria zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, resp. logistické parky medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. V existujúcich stavbách areálu sa nachádzajú v menšine aj prevádzky občianskej vybavenosti (obchod, administratíva) naviazané na prevládajúce funkčné využitie, tieto patria medzi spôsoby využitia prípustné a prípustné v obmedzenom rozsahu.
  - Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, sa nachádzajú len existujúce plochy zelene, ktoré zostanú zachované.
  - Predložený návrh zmeny stavby pred dokončením je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

<b>číslo funkcie 302</b>	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera časti záujmového úz.:	<b>27 773,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>14 342,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,516</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>16 542,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,596</b>
- započítateľná zeleň:	<b>3 295,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,119</b>

<b>kód funkcie 302</b>	<b>existujúci stav funkčnej plochy</b>	<b>stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby</b>	<b>stav funkčnej plochy v zmysle právoplatného UR a SP</b>
<b>IZP</b>	0,463	0,507	0,507
<b>IPP</b>	0,555	0,614	0,614
<b>KZ</b>	0,049	0,072	0,063

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- Dosahované hodnoty indexu zastavaných plôch a indexu podlažných plôch v riešenom území sú síce väčšie ako ich hodnoty charakterizujúce aktuálny stav zástavby celej dotknutej funkčnej plochy, avšak z hľadiska urbánneho kontextu **navrhovaná zmena stavby pred dokončením svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby dotknutej funkčnej plochy**. Koeficient zelene v riešenom území dosahuje vyššiu hodnotu, ako sú hodnoty tohto ukazovateľa intenzity využitia územia charakterizujúce aktuálny stav i navrhovaný stav dotknutej funkčnej plochy.
- Rozsah navrhovanej zmeny stavby pred dokončením nie je väčší ako rozsah pôvodného riešenia predmetnej stavby v zmysle právoplatného UR a SP.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc

sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- **Logo nájomníkov navrhované nad vchodom do každej nájomnej prevádzky/budovy nie je predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska**, pretože v dokumentácii nie sú určené rozmery jednotlivých uvažovaných nápisov na fasádach. Informujeme, že ak si budúci nájomník zvolí nápis/logo, ktoré bude spĺňať definíciu reklamnej stavby alebo reklamnej plochy, budú tieto predmetom samostatného konania na príslušnom stavebnom úrade;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Stavba je dotknutá dopravnými výhľadovým zámermi „Studená (Bočná - Pestovateľská)“ vo FT B2, kat. MO 9 a „hlavná cyklistická trasa, Ružinovská cyklotrasa“. Vzhľadom na to, že na Pestovateľskej ul., po ktorej sa vedenie daných výhľadových zámerov navrhuje, je pozdĺž predmetnej stavby dostatočná šírka ulice pre dané dopravné výhľadové zábery (vzdialenosť k najbližšej budove na náprotivnej strane ulice od hrany navrhovaného chodníka pre peších na danej ulici je minimálne 30 metrov), stavba nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
  - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
  - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložía;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložía či následného retencovania;
  - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížiť množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Revitalizácia areálu P1“ je stavebný objekt SO 14.5.3 Chodník pre peších pozdĺž ulice Pestovateľská, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

## **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/  
Magistrát ODI, OUI – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt