



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**AlcaNivy, a.s.**

Mlynské Nivy 56  
821 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa **03.12.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUI 62639/24\_46142/25-  
73390/Tot**

V Bratislave  
**12.02.2025**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| stavebník:                      | <b>AlcaNivy, a.s., Mlynské Nivy 56, 821 05 Bratislava</b>                                  |
| stavba:                         | <b>„Dostavba areálu Komárňanská“<br/>Halový objekt na parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Ružinov</b> |
| pozemky, parc. č., k. ú.:       | <b>xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx,<br/>xxxxxxx; k. ú. Ružinov</b>             |
| miesto stavby:                  | <b>Komárňanská ul.</b>   |
| žiadosť doručená dňa:           | <b>03.12.2024</b>  |
| druh podanej dokumentácie:      | <b>dokumentácie pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:       | <b>Pro Global s.r.o., Domkárska 4, 821 05 Bratislava</b>                                   |
| zodpovedný projektant:          | <b>Ing. Peter Tabery<br/>autorizovaný stavebný inžinier 2575*A*1</b>                       |
| dátum spracovania dokumentácie: | <b>06/2024</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..**

Evidujeme stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru „Halový objekt – dostavba areálu Komárňanská“ v k. ú. Ružinov vydané pod č. MAGS OUI 42935/2023-591205 zo dňa 30.11.2023 (ďalej len ako „SIZ“).

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu halového objektu, nebytovej budovy, za účelom skladovania nehorľavých produktov, výrobkov a materiálov a distribúciu výrobkov a polotovarov (suché omietkové zmesi, stavebná keramika, obklady, dlažby, sanita) na pozemku parc. č. xxxxxx v areáli (v území medzi ulicou Komárňanská a areálom Rail Cargo), čiastočne zastavanom existujúcou halou súpis. č. 3544/115, prístupnom z ulice Lúčna. Existujúca hala je obdĺžnikového pôdorysu o rozmeroch 49,34 x 15,55 m s jedným nadzemným podlažím.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Objekt s pôdorysom v tvare písmena L bude pozostávať z dvoch prevádzkovo prepojených častí, z časti s jedným nadzemným podlažím bez podpivničenja, obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 42,44 m x 16,65 m, v ktorej sa bude nachádzať halový sklad a z časti, ktorá bude mať dve nadzemné podlažia bez podpivničenja, s pôdorysom max. rozmerov 15,44 m x 14,98 m, v ktorej sa bude nachádzať administratívna časť, v úrovni 1. NP pozostávajúca z priestorov 5 kancelárií, vstupnej chodby prístupnej z exteriéru i z halovej časti, schodiska, sociálneho zariadenia a šatní osobitne pre mužov a ženy, kuchynky/dennej miestnosti, miestnosti informátora a príručného skladu, v úrovni 2. NP pozostávajúcej z priestorov 5 kancelárií, chodby prístupnej z 1. NP schodiskom, sociálneho zariadenia a šatní osobitne pre mužov a ženy, upratovacej miestnosti, kuchynky/dennej miestnosti, technickej miestnosti a z dvoch príručných skladov.

Objekt je zastrešený dvojúrovňovou sedlovou strechou v jednej časti nad 1. NP s výškou hrebeňa +8,160 m a v druhej časti nad 2. NP s výškou hrebeňa +8,110 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1. NP = 135,160 m n.m. Bpv.).

Návrh uvažuje tiež s prístreškom pre kontajnery o rozmeroch 2,5 x 1,4 m označeným ako SO 07.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 13 stojísk, z toho 1 pre osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu, tieto pokrývajú nároky celého areálu pôvodnej aj navrhovanej haly. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Lúčna existujúcim vjazdom.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

|                                     |                              |                                       |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| výmera záujmového územia:           | <b>4223,00 m<sup>2</sup></b> |                                       |
| zastavaná plocha:                   | <b>1703,00 m<sup>2</sup></b> | podľa MAG: 1710,81 m <sup>2</sup>     |
| podlažná plocha nadzemných podlaží: | <b>1935,00 m<sup>2</sup></b> | podľa MAG: 1940,11 m <sup>2</sup>     |
| zeleň na teréne:                    | <b>609,00 m<sup>2</sup></b>  | podľa situácie: 649,00 m <sup>2</sup> |
| spevnené plochy:                    | <b>neuvedené</b>             |                                       |
| počet bytov:                        | <b>0</b>                     |                                       |
| počet podlaží PP / NP:              | <b>0 / 2</b>                 |                                       |
| počet parkovacích miest:            | <b>15</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. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

**Intenzita využitia územia:**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto**:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie              | Priestorové usporiadanie                   | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| E          | 1,1      | 302         | Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo | Zariadenia areálového charakteru, komplexy | 0,50     | 0,10    |

V danom regulovanom území funkčného využitia **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502** ÚPN stanovuje špecifický informačný **kód N**:

Rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod. .

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, kód funkcie 302 patrí halový sklad, ako zariadenie a areál veľkoobchodných skladov a distribučných centier, medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy;
  - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patrí halový sklad, ako súčasť skladového areálu a distribučných centier medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
  - Predložený návrh stavby 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):  
**pre vnútorné mesto - pri rozvojových územiach**

| <i>návrh vo funkčnej ploche č. 302, kód E</i> |            | plošné bilancie              | intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b> | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN   |
|---|------------|------------------------------|---|--|
| - výmera územia:                              | záujmového | <b>2970,00 m<sup>2</sup></b> |   |  |
| - zastavaná plocha:                           |            | <b>1071,06 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,36</b>                               | <b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,50</b>  |
| - podlažná plocha (NP):                       |            | <b>1117,30 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,38</b>                               | <b>IPP<sub>MAX</sub> = 1,1</b>   |
| - započítateľná zeleň:                        |            | <b>316,00 m<sup>2</sup></b>  | <b>KZ = 0,11</b>                                | <b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,10</b>   |
| <i>návrh vo funkčnej ploche č. 502, kód N</i> |            | plošné bilancie              | intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b> | intenzita využitia - priemerné ukazovatele neregulovanej funkčnej plochy s kódom N |
| - výmera územia:                              | záujmového | <b>1253,00 m<sup>2</sup></b> |   |  |
| - zastavaná plocha:                           |            | <b>639,75 m<sup>2</sup></b>  | <b>IZP = 0,51</b>                               | <b>IZP<sub>priem</sub> = 0,13</b>  |
| - podlažná plocha (NP):                       |            | <b>822,81 m<sup>2</sup></b>  | <b>IPP = 0,66</b>                               | <b>IPP<sub>priem</sub> = 0,14</b>  |
| - započítateľná zeleň:                        |            | <b>333,00 m<sup>2</sup></b>  | <b>KZ = 0,27</b>                                | <b>KZ<sub>priem</sub> = 0,03</b>   |

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, kód funkcie 302, rozvojové územie, regulačný kód E.
- Súčasne na základe predloženého vyhodnotenia intenzity využitia (v projektovej dokumentácii) neregulovaného územia s kódom N v zmysle aktuálne platného ÚPN, vo veci navrhovaného zámeru uvádzame, že voči existujúcej zástavbe v danom funkčnom území vykazuje vyššie hodnoty ukazovateľov intenzity využitia, avšak z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaný objem stavby plynule nadväzuje na prechod medzi jednotlivými existujúcimi stavebnými štruktúrami zástavby vo funkčnom využití územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód N.

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, znalosti 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:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v neregulovanom rozvojovom území; zároveň tento zásah do územia funkčnej plochy č. 502, z hľadiska funkčného využitia, ktorý patrí medzi prípustné spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy, považujeme za definitívny v dotknutom území funkčnej plochy č. 502;

#### **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 podlažia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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 neuplatňuje podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Stavbu kolaudovať ako nebytovú budovu - priemyselné budovy a sklady.

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: 2 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Celková situácia, M 1:250/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Celková situácia, M 1:250/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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