



CZ INVEST s.r.o.  
Dvořákovo nábrežie 8/A  
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
OP18/0010	MAGS OUIIC	Ing. Černík	15. 11. 2018
	50674/18-392677		

Vec

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

investor:	<b>CZ INVEST s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8/A, 811 02 Bratislava</b>
stavba:	<b>Administratívna budova dopravných a stavebných služieb a polyfunkčné objekty, dopravných a stavebných služieb</b>
žiadosť zo dňa:	08. 08. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05. 2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** Novostavba komplexu objektov dopravných a stavebných služieb, rozdelenú na 2 etapy výstavby. Hlavnú časť posudzovanej stavby tvoria stavebné objekty: SO-01-A1, SO-01-A2 a SO-01-A3, ktoré stoja na spoločnej suterénnej podnoži (2 p. p.), ktorá obsahuje hromadnú garáž, skladové a technické priestory, iné spoločné priestory a priestory zázemí. Posudzovaná stavba tvorí podľa dokumentácie „sektor A“ novovznikajúcej širšej zástavby (pozn.: „Dunajské predmestie“ resp. „Nový Ružinov“).

**1. etapa: SO-01-A3: Administratívna budova dopravných a stavebných služieb**

Obsahuje: „gastro“ prevádzku občianskej vybavenosti s kaviarňou, prevádzku predajne stavebnín so skladovými priestormi a zázemím, prevádzku predajne stavebných strojov, nástrojov a vybavenia so zázemím, administratívu distribúcie stavebných strojov, materiálov a služieb, administratívu logistických centier železničnej dopravy, spoločné priestory, komunikačné a technické priestory. Má 2 podzemné podlažia, 7 nadzemných podlaží a ustúpené (technické) podlažie (na úrovni 8. nadzemného podlažia).

**2. etapa: SO-01-A1 a SO-01-A2: Polyfunkčné objekty dopravných a stavebných služieb**

**SO-01-A1:** má 8 n. p.; na 1. n. p. obsahuje vstupné priestory a 4 nešpecifikované priestory občianskej vybavenosti; na 2. n. p. až 4. n. p. priestory administratívy logistických centier

železničnej dopravy (na každom podlaží 12 rôzne veľkých priestorov); na 5. n. p. je riešených 5 priestorov administratívy logistických centier železničnej dopravy a 7 služobných bytov pre železničnú dopravu; na 6. n. p. 4 priestory administratívy logistických centier železničnej dopravy a 5 služobných bytov pre železničnú dopravu; na 7. n. p. je navrhnutých 5 služobných bytov pre železničnú dopravu a na 8. n. p. sa nachádza priestorové pokračovanie 2 mezonetových bytov zo 7. n. p..

Na 6. až 8. n. p. je hmota objektu riešená ustupujúco.

**SO-01-A2:** má 6. n. p.; na 1. n. p. obsahuje vstupné priestory a 2 predajne stavebnín; na 2. n. p. priestory zázemia predajne stavebnín; na 3. n. p. 9 priestorov administratívy distribúcie stavebných strojov, materiálov a služieb; na 4. n. p. 9 priestorov administratívy logistických centier železničnej dopravy; 5. n. p. je z funkčného hľadiska riešené rovnako ako 4. n. p. – obsahuje 9 priestorov administratívy logistických centier železničnej dopravy; na poslednom 6. n. p. sa nachádzajú 4 priestory administratívy logistických centier železničnej dopravy.

Zastrešenie je riešené plochými strechami.

**Dopravné pripojenie** na príslušnú dopravnú komunikačnú sieť je riešené samostatnou dokumentáciou Primárna infraštruktúra s objektmi Dopravné napojenie na Slovnaftskú a Prístupová komunikácia MO 8/40 FT C2. Pripojenie na Slovnaftskú je riešené kolmou stykovou križovatkou.

Vlastné dopravné vybavenie stavby tvorí objekt SO-04-A Komunikácie a spevnené plochy. Jeho súčasťou sú stavebné objekty: SO 04-A-1 Komunikácia MO 8/30, f.t. C3; SO 04-A-1-2 Rampy; SO 04-A-1-1 Predĺženie vetvy „C1“; SO 04-A-2 Parkoviská; SO 04-A-3 Spevnené plochy a chodníky

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v objeme 342 odstavných a parkovacích stojísk pre bilancie 17 bytových jednotiek, 85 nebytových priestorov, 114 zamestnancov obchodu a služieb, 693 zamestnancov administratívy s prístupom návštev na ploche cca 6800 m<sup>2</sup> so striedaním vozidiel a zastupiteľnosťou uvažovanou pri objektoch A1 a A2 v počte 41 stojísk. *Upozorňujeme na chybu vo výpočte zamestnancov pre objekt A3, ktorý je prenesený aj do celkových vypočítaných nárokov (deficit 18 stojísk).* Pri uvedených bilanciách a správnom výpočte predstavujú nároky statickej dopravy objem 360 odstavných a parkovacích stojísk. Statická doprava bude podľa kapacitných údajov stavby uvedených v dokumentácii zabezpečená v dostatočnom počte, a to v podzemnej parkovacej garáži s kapacitou 361 stojísk. Projektová dokumentácia rieši aj krátkodobé stojiská na teréne, ktorých počet uvedený v textovej časti (5 stojísk) sa líši od počtu zakreslených statí na úrovni terénu v grafickej časti (13 stojísk).

Uvádzame, že pre sektor A – E bolo spracované dopravno-kapacitné posúdenie s názvom „Dopravné napojenie zóny Nový Ružinov“ (Alfa 04 a.s., 02/2018), ďalej len DKP. DKP nie je súčasťou aktuálne predloženej dokumentácie, vyjadrili sme sa k nemu v rámci čiastkových stanovísk k Sektoru C a E. Obsahom DKP bolo posúdenie dopravného pripojenia zóny pomenovanej novým názvom Nový Ružinov prostredníctvom turbookružných križovatiek TOK1 a TOK2 na rýchlostnú cestu R7 (pôvodne územie A – D, t.j. mimo sektora E, bolo označované názvom Dunajské predmestie). Aktuálne navrhované objemy statickej a dynamickej dopravy korešpondujú s objemami použitými v dopravno-kapacitnom posúdení zámeru.

Celková plocha **riešeného pozemku** je 11 072 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 4 220 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 2 879 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene 1 553 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 24 995 m<sup>2</sup>.

Plocha časti riešeného pozemku v dotknutej funkčnej ploche *plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*, je 6 890 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 2 800 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene 796 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 16 864 m<sup>2</sup>.

Plocha časti riešeného pozemku v dotknutej funkčnej ploche *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*, je 4 182 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 1 420 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene 757 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 8 131 m<sup>2</sup>. (*uvedené plošné bilančné údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie*)

**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 parc. č. stanovuje funkčné využitie územia:

**distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 – menšia časť riešeného územia**

**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.

**plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702 – väčšia časť riešeného územia**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy; A – osobnej, B – nákladnej.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** A - stanice a zastávky osobnej dopravy; B - stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia; B - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou,



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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Napriek tomu, že v dokumentácii je s rýchlostnou cestou R7 uvažované, stavbu je potrebné **koordinovať** so stavbou „Rýchlostná cesta R7 Bratislava Ketelec – Bratislava Prievoz“. (stavebník Národná diaľničná spoločnosť, a.s.). V rámci uvedenej dopravnej stavby evidujeme o. i. aj riešenie zastávky verejnej hromadnej dopravy v priestore obrátiska na strane navrhovaného objektu SO-01-A3. Táto zastávka v grafických prílohách predloženej projektovej dokumentácie absentuje.
- Stavebný objekt SO-04-A Komunikácie a spevnené plochy žiadame realizovať ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok, priechody pre chodcov žiadame riešiť bezbariérovo, parkovacie plochy na vlastnom pozemku v počte 360 stojísk, krátkodobé stojiská vyhradiť v normovom počte a ponechať verejne prístupné. *V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame odstrániť chybu vo výpočte nárokov statickej dopravy a výsledok aplikovať v dotknutých častiach dokumentácie.*
- Budúcu kolaudáciu stavby „Administratívna budova dopravných a stavebných služieb“ **podmieňujeme**:
  - uvedením do prevádzky obslužných komunikácií vnútri zóny, vrátane prístupovej komunikácie/primárna infraštruktúra pripojenej na Slovaftskú a vetvy „C“, na ktorú je dopravne pripojená samotná stavba;
  - uvedením do prevádzky stavby „Rýchlostná cesta R7 Bratislava Ketelec – Bratislava Prievoz“ (objednávateľ NDS, a.s.) s úplnou funkčnosťou posudzovaných turbookružných križovatiek, prostredníctvom ktorých bude riešené územie zóny Dunajské predmestie/Nový Ružinov dopravne pripojené na nadradenú dopravnú komunikačnú sieť;
  - v prípade kolaudácie zástavby pred vybudovaním a skolaudovaním rýchlostnej cesty R7 v úseku Ketelec – Prievoz bude nevyhnutné novým dopravno-kapacitným posúdením preukázať možnosť pripojenia navrhovanej zástavby na súčasnú dopravnú komunikačnú sieť a v prípade potreby stanoviť opatrenia na zvládnutie nárastu dopravného zaťaženia generovaného touto zástavbou aj bez prevádzky rýchlostnej cesty. Pripomíname, že už v rámci UŠ zóny Dunajské predmestie bola potvrdená nutnosť zriadenia cestnej dopravnej signalizácie v križovatke „Slovaftská – prístupová komunikácia/primárna infraštruktúra“. Riadenie uvedenej križovatky CDS-iou v koordinácii s okolitými križovatkami by bolo vo vzťahu k verejnému dopravnému vybaveniu tou minimálnou požiadavkou kolaudácie stavby v predstihu pred kolaudáciou rýchlostnej cesty R7. Ďalšou požiadavkou zostáva dôsledné doriešenie bezpečných peších ťahov na zastávky verejnej hromadnej dopravy.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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.

**ODPORÚČANIE:****Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (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.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**UPOZORNENIE:**

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.

Aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, 3 výkresy pohľadov a 2 vizualizácie  
neaktuálna dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + uvedené potvrdené výkresy  
Magistrát – OSRMT, ODI