

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Stav-Rostav, s.r.o.
Vyšná 13
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 57611/11-399355 Ing. arch. Labanc / 59356213 05. 01. 2012

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

investor:	[REDAKOVANÉ]
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Bratislava Vrakuna
žiadosť zo dňa:	11. 11. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A – Design, s.r.o., Haburská 20, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2011 a 08. 2011

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu s dvomi prevádzkami občianskej vybavenosti – s malou predajňou (PNS), „denný stacionár pre deti“ (pre max. počet 12 detí – opatrovanie detí) a jednu bytovou jednotkou (služobný byt). Navrhovaný objekt má 2 nadzemné podlažia, je bez suterénu, zastréjenie je riešené plochou strechou. Na 1. np. je navrhnutý priestor predajne s hygienickým zázemím, kancelária a priestory denného stacionára pre deti. Na 2. np. sú riešené dve kancelárie s hygienickým zázemím a štvorzbový byt. Dopravné napojenie je riešené na komunikáciu Majoránová, nároky na statickú dopravu sú saturované navrhovanými 4 parkovacími miestami na teréne pred objektom. Celková plocha riešeného pozemku je 424,0 m², zastavaná plocha je 197,0 m². Prevádzku „denný stacionár pre deti“ žiadateľ v predloženej dokumentácii definuje ako opatrovateľskú službu pre deti, ktorá nemá charakter predškolského zariadenia – nie je to materská škola a nie sú to detské jasle.

Predmetná stavba je navrhnutá umiestniť vo vzdialenosti cca 140m od starej environmentálnej záťaže – skládka chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 – 1979.

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3136/13, 3133/25, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód 502**, t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí

Funkčné využitie prevládajúce:

- zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných

Funkčné využitie prípuštné:

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

- nerušiaca výroba, sklady, skladovacie plochy

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia
- ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu
- prenajímateľné administratívne priestory
- výroby a služby všetkých druhov
- telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

Funkčné využitie neprípustné:

- všetky typy bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu)

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby, služieb	rôzne formy zástavby, areály	2-3	0,40	0,15

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt Bratislava Vrakuňa
na parcele číslo:	3136/13, 3133/25
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Majoránová ulica

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 140m 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 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 je uložených cca 90 000m³ 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 „denný stacionár pre deti“.

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- 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
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, 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.

Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 57611/11-399355 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 502

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