

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Realiz a.s.
Ružová dolina 25
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 60112/11-420152

Vybavuje:
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
12.06.2012

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

investor:	REALIZ a.s., Bratislava
investičný zámer:	Skladová hala, Zamajerské - Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa: 15.12.2011	doplnená: 04.04.2012 a 8.06.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ars Urbi s.r.o., Akad. arch. Branislav Kulich, Ing. arch. Dušan Krepop
dátum spracovania dokumentácie:	02/2012
doložené doklady:	- súhlasné záväzné stanovisko MČ Bratislava – Devínska Nová Ves č.j.: 346/2012 zo dňa 14.02.2012 - PD - riešenie zemného valu na pozemkoch parc.č. 2292/908 a 2292/873 - stanovisko hlavnej architektky zo dňa 24.05.2012 - záznam z rokovania

Predložená dokumentácia rieši:

Objekt skladovej haly o pôdorysných rozmeroch 100,70m x 60,90m. Je situovaný pozdĺž ul. Jána Jonáša, v mierne klesajúcom teréne v tesnom dotyku s výrobným areálom firmy Volkswagen a obytnými domami na Bleduľovej ulici. Oddelenie obytnej zóny od novonavrhovanej skladovej haly je vybudovanie zemného valu medzi navrhovanou halou a obytnou zástavbou. Hala tvorí jeden monoblok s vloženým administratívnym trojpodlažným vstavkom (dvojpodlažný vstavok + garáže). V skladovom objekte budú situované skladové priestory – skladová hala o podlahovej ploche 5011,1m², obchodné priestory, administratívne priestory, priestory pre expedíciu, technické priestory TZB na 1.PP o podlahovej ploche 65,6m² a 46,3m² a na 1.NP o podlahovej ploche 5,7m², prevádzková miestnosť, archív o podlahovej ploche 149,9m², náhradný zdroj el.energie, strojomňa chladenia o podlahovej ploche = 3,8m². Celková výmera pozemku = 16527m², celková zastavaná plocha = 6650m², obostavaný priestor spolu = 69390m³. Statická doprava je riešená v počte 91 parkovacích miest pre osobné autá pracovníkov a návštevníkov areálu.

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:

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

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 je v záväznej časti definované funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 502**, t.j. územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Pre územie JZ okrajovej časti, ktorého súčasťou sú záujmové parcely je v záväznej časti definované funkčné využitie územia:

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110**, t.j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru .

Parcely 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:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód re-gul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- *podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

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

s umiestnením stavby:	Skladová hala, Bratislava – Devínska Nová Ves - časť Zamajerské
na parcele číslo:	2292/781, 2292/780, 886, 2288/295, 2292/886, 2292/888, 2292/889, 2292/912, 2294/376
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	lokality Bližne Zamajerské

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:

- šírka stojiska pre vozidlá podskupiny O1 a O2 bude minimálne 2,40m v súlade s STN 736110/Z1 a STN 736056/O1

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,
- 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;

Uvádzame, že Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 24.06.2010 k investičnému zámeru výstavby logistického centra v lokalite Zamajerské, k.ú. Devínska Nová Ves nesúhlasné záväzné stanovisko č.MAGS ORM 36072/2009/340754. Investičný zámer logistického centra pôvodne riešil tri veľké halové skladovacie objekty a jeden objekt pre administratívu. Dva halové objekty mali slúžiť ako mraziarne, tretí halový objekt ako sklad IMS. Všetky objekty boli navrhované ako nadzemné. Hlavné mesto SR Bratislava pri posudzovaní pôvodného investičného zámeru vychádzalo z obdržaného nesúhlasného záväzného stanoviska Mestskej časti Devínska Nová Ves zo dňa 7.09.2009, ako aj z petícií obyvateľov obytnej zóny Zamajerské doručenej dňa 14.06.2010, v ktorej bol vyjadrený nesúhlas s investičným zámerom. Dôvodom nesúhlasu bolo, že sa jednalo o investičný návrh rozsiahleho skladového areálu, ktorý svojím umiestnením narušal obytnú funkciu umiestnenú v blízkom okolí.

UPOZORNENIE:

Na nezrovnalosti v počte parkovacích miest uvedených v textovej a grafickej časti. Pri výpočte priráženia komunikačnej siete od navrhovaných kapacít je potrebné vychádzať z navrhovaného počtu parkovacích miest, nie z vypočítanej potreby podľa STN.

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 orgánu.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie koordinácie dopravných systémov a výstavby 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.

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. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODP