

**Mociková**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
01.06. 2016 MAGS OUIK 47083/16-296032 Ing. arch. Brezníková/218 07.09. 2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mocik, Mociková
investičný zámer:	„Skladovo technická budova s kancelárskymi a služobnými bytmi“, Komárňanská ul., parc. č. 3540/2, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	01.06. 2016, doplnená: 19.07. 2016/pod. č. 326084, 28.07. 2016/pod. č. 331290, 15.08. 2016/pod.č. 341340
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	autor: KúbisArchitekti s.r.o./Ing. arch. Daniel Kubiš, Ing. arch. Martin Hudec, zodpovedný projektant: Ing. arch. Daniel Kubiš, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2085AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016

Predložená dokumentácia rieši stavbu s názvom: „Skladovo technická budova kancelárskymi a služobnými bytmi“ situovanú v lokalite ul. Komárňanská – Malé Pálenisko/k.ú. Ružinov. Z posúdenia vyplynulo, že sa jedná o stavbu skladovo technickej budovy, v ktorej je okrem skladového priestoru navrhnutých 5 kancelárií a 2 apartmány.

Navrhovaná budova je samostatne stojaci objekt so šikmou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +6,900 m. Objekt pozostáva z dvoch častí: väčšia časť/skladová hala: 109,51 m², je vytvorená bez stropnej konštrukcie cez 2 podlažia, pôdorysne menšiu časť s 2 nadzemnými podlažiami, tvoria kancelárske priestory a priestory pre prechodné bývanie/2 apartmány na 1.NP, každý s výmerou 23,74 m², so samostatným vstupom. Dve kancelárie na 2.NP sú prístupné exteriérovým schodiskom, ktoré je umiestnené na severozápadnej strane fasády. Kotoľňa so samostatným vchodom je pripojená k stavbe z južnej strany. Schodisko aj kotoľňa sú prestrešené plochou strechou. Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby zriaďuje 11 parkovacích miest s dopravným prístupom z príľahlej Komárňanskej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku: 838,00 m², zastavaná plocha: 265,98 m²/32 %. Spevnené plochy spolu: 354,41 m² a plocha zelene na rastlom teréne: 217,61 m²/26 %. Celkový obostavaný priestor: 1 399,55 m³, úžitková plocha: 306,05 m² (1.NP: 210,10 m² + 2.NP: 95,95 m²).

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:

1. Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 3540/2 v k.ú. Ružinov stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

• **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302.**

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.

2. Intenzita využitia územia: Záujmový pozemok parc. č. 3540/2 je 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: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, kód regulácie E:*

pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...

Kód	IPP max.	Číslo 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

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 vymedz. územia.

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia/zúčtovaného pozemku parc. č. 3540/2 v k.ú. Ružinov, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie sú:

IZP na riešené územie: 0,32
 IPP na riešené územie: 0,48
 KZ na riešené územie: 0,26

3. Dopravné vybavenie územia: Miesto stavby sa nachádza v tesnom kontakte s pripravovanou stavbou „Rýchlostná cesta R7, Bratislava Ketelec – Bratislava Prievoz“ (stavebník Národná diaľničná spoločnosť, a.s.). Za účelom jednoznačného vylúčenia možných kolízií s uvedenou dopravnou stavbou bolo, na základe výzvy Oddelenia dopravného inžinierstva magistrátu, doložené súhlasné stanovisko stavebníka rýchlostnej cesty – Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., s navrhovanou stavbou, v ktorom sa konštatuje bezkolíznosť oboch stavieb. Tiež v doloženom súhlasnom stanovisku Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR sa konštatuje, že predmetný pozemok nezasahuje do trvalého ani dočasného záberu pre plánovanú rýchlostnú cestu R7.

Posudzovaná novostavba skladovo technickej budovy s kancelármi a apartmánmi/uzemok parc. č. 3540/2, spĺňa reguláciu využitia dotknutého rozvojového územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Skladovo technická budova s kancelármi a služobnými bytmi“
na parcele číslo:	3540/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Komárňanská ul., Bratislava

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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zmeny funkčného využitia v procese výstavby, i v prípade následného preklasifikovania funkčného využitia objektu, príp. časti objektu, požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie,
- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projekt. dokumentácie tohto stupňa.

Upozorňujeme, že záujmový pozemok parc. č. 3540/2 sa nachádza v ochrannom pásme výrobného areálu Slovnaft, a.s.. V rámci územného konania je potrebné doložiť súhlasné stanovisko dotknutého orgánu.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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.

Časť dokumentácie sme si ponechali (Architektonicko-stavebné riešenie/časť A. Sprievodná správa, časť B. Súhrnná technická správa + výkresy č. A 01 – A 08).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. A 01: situácia/M 1:250, 3xA4,
potvrdený výkres č. A 06: pohľady/M 1:100, 3xA4
dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. A 01: situácia/M 1:250,
3xA4, potvrdený výkres č. A 06: pohľady/M 1:100, 3xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív