

**AK Inžiniering, spol. s r.o.
Pri mlyne 12
831 07 Bratislava**

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
19.04. 2018 MAGS OUIK 43661/18-315222 Ing. arch. Brezníková/218 01.10. 2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	KUCHÁREK, s.r.o., Oravská 15, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	„Skladovacie haly“ – novostavba parc. č. xxxxxxxx, Jastrabia ul., k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	23.04. 2018, doplnená dňa: 10.09. 2018/pod. č. 415086
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	o LINJE, s.r.o., Moyzesova 4/A, Pezinok o zodp. projektant: Ing. arch. Martin Šipoš, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1313AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2018

Predložená dokumentácia rieši výstavbu dvoch skladovacích hál v lokalite Pálenisko na Jastrabej ulici/pozemok parc. č. xxxxxxxx s výmerou 1 399 m². V súčasnosti je pozemok prázdny, nezastavaný. Využívaný je ako poľnohospodárska pôda.

Navrhované skladovacie objekty SO 01 a SO 02 sú riešené ako totožné/dispozične odzrkadlené, samostatne stojace stavby. Skladovacie priestory sú riešené s možnosťou individualizácie vnútorného priestoru podľa požiadaviek budúceho užívateľa. Dispozičný koncept vychádza z funkčného rozdelenia objektu na:

- skladovú halu s možnosťou využitia časti plochy na ľahkú výrobu a montáž,
- zázemie s administratívnou časťou, technickou miestnosťou a hyg. zázemím pre zamestnancov (predpokladaný počet zamestnancov 6 os/1 halu).

Architektonické riešenie stavby: V administratívnej časti budú navrhované objekty 2-podlažné a v skladovacej 1-podlažné, nepodpivničené so sedlovou strechou. Pôdorysný tvar oboch objektov je vo forme dvoch zlúčených obdĺžnikov o rozmeroch 6,3 x 6,0 m (s pultovou strechou) a 18,6 x 12,0 m (so sedlovou strechou s miernym sklonom). Celkové rozmery objektu sú 12,0 x 24,9 m.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Skladovacia hala A, SO 02 Skladovacia hala B, SO 03 (A, B) Areálové komunikácie a spevnené plochy, SO 04 (A, B) Areálové rozvody NN a vonkajšie osvetlenie, SO 05 (A, B) Slaboprúdové rozvody, SO 06 (A, B) Areálový vodovod

a studňa, SO 07 (A, B) Areálová dažďová kanalizácia a vsakovací objekt, SO 08 (A, B) Areálová splašková kanalizácia a žumpa, SO 09 Areálový rozvod požiarnej vody a požiarňa studňa, SO 10 Sadové úpravy.

V rámci stavby sa zabezpečuje 10 parkovacích miest s dopravným prístupom z príľahlej Jastrabej ul.. Vjazd do areálu bude riešený dvomi samostatnými bránami k jednotlivým halám.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha riešeného územia/areálu (pozemok parc. č. xxxxxxxx): 1 399,00 m²
- zastavaná plocha (SO 01 + SO 02): 522,00 m²
- úžitková plocha (SO 01 + SO 02): 599,40 m²
- obostavaný priestor (SO 01 + SO 02): 3 262 m³
- spevnené a areálové komunikácie: 336,40 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 540,60 m²

Upozornenie:

- výmera celkovej úžitkovej plochy (SO 01 + SO 02): 599,40 m² uvedená v PD/STS-kap. 2.6, nie je totožná so súčtom výmer úžitkových plôch SO 01 a SO 02 uvádzaných v predchádzajúcom texte kap. 2.6;
- v dokumentácii uvádzaná hodnota ukazovateľa intenzity využitia územia/IPP (STS, str. 2), je chybné vypočítaná z výmery celkovej úžitkovej plochy, nie z výmery celkovej podlažnej plochy: 597,2 m² (v PD neuvedenej) a hodnota ukazovateľa KZ je vypočítaná z nižšej výmery zelene (415,82 m²) ako je uvedené v kap. 2.6 Kapacitné údaje stavby.

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 je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxx/k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302**, t.j. 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.

Intenzita využitia územia:

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie E**. 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 **regulatívny intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, č. funkcie 302:*

- *pre vnútorné mesto - MČ Ružinov, ...*

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

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.

Riešenie dopravného vybavenia:

Jestvujúce prístupové komunikácie v lokalite stavby (Komárňanská, Jastrabia a ost.) nemajú normové šírkové usporiadanie ani vhodné technické vyhotovenie, územie teda nedisponuje kapacitným komunikačným systémom, absentujú aj pešie ťahy a obsluha MHD. Návrh koncepcie riešenia dopravného vybavenia (býva súčasťou územno – plánovacieho podkladu na zonálnej úrovni) nie je doposiaľ spracovaný.

Nároky statickej dopravy sú stanovené výpočtom vykonaným v zmysle STN 73 6110. Vo výpočte je zohľadnený základný dispozičný koncept stavby, ktorý predpokladá administratívne priestory o ploche cca 57 m² (obe haly) vrátane návštev a kapacitu zamestnancov - 12 (obe haly). V dokumentácii sa však deklaruje, že haly sú navrhnuté s možnosťou úplnej individualizácie vnútorného priestoru podľa požiadaviek budúceho užívateľa (nájomcu).

Posudzovaná novostavba dvoch skladovacích hál situovaná na Jastrabej ulici v k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu: „zariadenia a areály veľkoobchodných skladov“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 302. Dosahovaná miera využitia riešeného pozemku parc. č. xxxxxxxx: index podlažných plôch/IPP = 0,43, index zastavaných plôch/IZP = 0,37 a koeficient zelene/KZ = 0,39, neprekračuje limitné hodnoty stanovené v územnom pláne.

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:	„Skladovacie haly“
na parcele číslo:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Jastrabia ul.

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:

- časť spevnenej plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenie dopravného vybavenia:

- dôsledné funkčná náplň navrhovanej stavby, plošné údaje a kapacity uvádzané v projektovej dokumentácii (tzn. administratívne priestory o ploche cca 57 m², vrátane návštev a kapacita zamestnancov – 12; pre obe haly) musia byť dodržané aj po jej uvedení do užívania. Uvedené objemy a kapacity boli východiskovými údajmi pre výpočet nárokov statickej dopravy a teda výlučne pri ich dodržaní bude kapacita navrhnutého počtu parkovacích miest (10) vyhovovať. V prípade zmien vo východiskových údajoch (vyvolaných napr. požiadavkami budúceho užívateľa/nájomcu) je potrebné výpočet nárokov na statickú dopravu aktualizovať. Ak navrhované spevnené plochy budú pre účely stavby nedostatočné, bude potrebné chýbajúce parkovacie miesta zabezpečiť na pozemku stavby.

- rešpektovať potrebu rozšírenia jestvujúceho komunikačného systému, vrátane dostavby chýbajúcich chodníkov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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.

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

- 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, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. 03: Situácia/M 1:250, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stav. úrad + potvrdený výkres č. 03: Situácia/M 1:250, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív