



I.P.B. partner- združenie podnikateľov
Ing. Pavol Bobula – IPB
Orenburská ul. č.17A
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
25.07.2018 MAGS OUIČ Ing. arch. Záhorská/610 16.11.2018
50073/18-382839

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Martin Piliš
investičný zámer:	„AREÁL PILMONT – DVE HALY“
žiadosť zo dňa:	25.07.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Pastorek – IMP, Ing. arch. Jaroslav Tkáč
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2018

Predložená dokumentácia rieši:

Výstavbu areálu PILMONT, ktorá bude realizovaná za účelom vytvorenia nových prevádzkovo – funkčných priestorov pre kompletnú stolársku činnosť firmy. Priestory budú využité na výrobnú časť, skladovanie a administratívno – technické zázemie. Výstavba bude realizovaná v dvoch etapách: 1. etapa – výstavba haly 1, ktorá bude v jednej časti jednopodlažná (skladová) a v druhej menšej časti dvojpodlažná (administratívno – technické zázemie). Hala 1 má rozmery 20,40 x 13,33 m, bude prestrešená sedlovou strechou s miernym sklonom nad jednopodlažnou časťou - výška hrebeňa + 4,850 m nad úrovňou prízemí ± 0,000 m a pultovou strechou nad dvojpodlažnou časťou – výška hrebeňa + 6,350 m nad úrovňou prízemí ± 0,000. 2. etapa – výstavba haly 2, ktorá bude rovnako z časti jednopodlažná (výrobná časť), z časti dvojpodlažná (administratívno - technická časť). Hala 2 má rozmery 20,40 x 15,83 m, je mierne členitého pôdorysu a je zastrešená sedlovou strechou nad jednopodlažnou časťou – výška hrebeňa + 5,450 m nad úrovňou prízemí ± 0,000 a pultovou strechou nad dvojpodlažnou časťou – výška hrebeňa + 6,850 m nad úrovňou prízemí ± 0,000.

Plocha pozemku celková - 1512 m², zastavaná plocha - 576 m², podlažná plocha – 771 m², spevnené plochy – 339 m², plocha zelene – 586 m².

Dopravný prístup je riešený navrhnutým jestvujúcim dopravným pripojením z predĺženej Pasienkovej ulice z ul. Svornosti. Súčasťou riešenia je vnútroareálová komunikácia a spevnené plochy so 4 parkovacími miestami na vlastnom pozemku.

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.: **xx**; stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód D**

Podmienky funkčného využitia plôch

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 požiarnu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

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: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód regulácie D**

Kód regul.	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. 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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Navrhovaný areál PILMONT s novostavbami dvoch objektov – hala1, hala2 je umiestnený vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde sú tieto objekty prípustné.

Základné bilančné údaje a dosahované indexy:

plocha pozemku: 1512 m²

zastavaná plocha: 576 m²
 podlažná plocha: 771 m²
 plocha zelene: 586 m²
 spevnené plochy: 339 m²

indexy dosahované návrhom

indexy v zmysle UPN hl.m.SR Bratislava

IZP = 0,381 IZP_{max} = 0,40 - vyhovuje
 IPP = 0,510..... IPP_{max} = 0,9 - vyhovuje
 KZ = 0,224..... KZ_{min} = 0,15 - vyhovuje

Vzhľadom na vyššie uvedené vyplýva, že investičný 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:	„AREÁL PILMONT – DVE HALY“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Pasienkova 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 riešenia dopravného vybavenia:

Stanovisko:

- *pre aktuálny dopravný stav v území riešenie dopravnej obsluhy areálu cez jestvujúci prístup do záujmového územia upravenou „predĺženou“ Pasienkovou ul. pre navrhované kapacity a funkciu areálu a za predpokladu prikázaného smeru vpravo akceptujeme*
- *pre výhľadové 4-pruhové riešenie cesty I/63 (Ul. svornosti) PD rešpektuje a pripúšťa realizáciu koncepcie dopravnej obsluhy územia v zmysle dopravnej štúdie „Juhovýchodná oblasť Bratislavy“ (spracoval DIC Bratislava s. r. o., r. 2008) - súbežnou jednosmernou komunikáciou v polohe súčasnej „predĺženej“ Pšeničnej ul. (komunikácia k autovrakovisku a záhradkám) s následným bodom pripojenia na cestu I/63 (Ul. svornosti) cca na pozemku p. č. 6070/31*

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami.“

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 protipožiarňných 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. zatravnovacími tvárniciami
- 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 sadových úprav
- 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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI