



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
01.07.2019 MAGS OUIK 48991/19-383652 Ing. Mosná /59356508 11.02.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TESTEK servis, a.s., Plachého 14, 841 02 Bratislava
investičný zámer:	„Zmena stavby prístavbou“ - prístavba k existujúcemu objektu TESTEK servis, a.s., lokalita Vajnorská ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	03.07.2019 a doplnená dňa 07.08.2019, 20.11.2019 a 04.12.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Projekt studio, Ing. arch. Marek Abramovič, reg. č. 2236 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	03/2019

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby a stavebných úprav existujúcej nepodpivničenej, dvojpodlažnej stavby, ktorá je zastrešená plochou strechou. Pôvodný objekt je využívaný ako školiace centrum technickej a emisnej kontroly. Objekt je napojený na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Zastavaná plocha existujúceho objektu je 492 m². Prístavba bude vybudovaná za účelom rozšírenia kancelárskych priestorov. Predmetná prístavba bude nepodpivničená, trojpodlažná a navrhnutá zo 6 obytných kontajnerov, ktoré budú pospájané nad sebou, a budú zastrešené spádovou pultovou strechou s max. výškou strechy +9,595 m. Kontajnery sú typových rozmerov firmy KOMA SLOVAKIA s.r.o., ktoré sú kompletne vybavené vrátane elektroinštalácie, dverných a okenných otvorov, povrchových úprav a pod. Základové konštrukcie prístavby sú navrhnuté ako železobetónové základové pásy. Nosná konštrukcia modulov a ostatné kovové prvky v ráme sú zo žiarovo-zinkovanej ocele, obvodové steny sú sendvičové rámy z plechových profilov a z vnútornej strany sú opláštené sadrokartónovými doskami. Z vonkajšej strany je konštrukcia opláštená pozinkovaným plechom, v konečnej úprave farbou. Na 1.NP, ktoré je prepojené s pôvodnou stavbou je navrhnutá školiaca miestnosť, technická miestnosť, chodba, schodisko a bočný vstup s chodbou. Na 2.NP sú umiestnené 3 kancelárie, schodisko, chodba a hygienické zázemie. Na 3.NP sú umiestnené 3

kancelárie, chodba a kuchyňa. Prístavba bude napojená na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Stavba je dopravne pripojená na účelovú komunikáciu a následne na Vajnorskú ul. Súčasťou doplnenej projektovej dokumentácie bol výpočet nárokov statickej dopravy pre existujúci objekt aj pre uvažovanú prístavbu. V zmysle predloženého výpočtu sa uvažuje s vybudovaním 11 stojísk, ktoré sú zakreslené v priloženej situácii. Celková plocha pozemkov je 1585 m², celková zastavaná plocha prístavby je 78 m², zastavaná plocha pôvodného objektu je 492 m², celková zastavaná plocha s prístavbou je 570 m², nadzemná podlažná plocha prístavby má 233,78 m², celková nadzemná podlažná plocha objektu s prístavbou má 1154,16 m², celkové spevnené plochy majú cca 813,02 m² a plochy zelene v areály tvoria 161,60 m². IZP = 0,35; IPP = 0,728 a KZ = 0,11.

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 a ods. 4, § 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu 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:

Kód regu l.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

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.

Konštatujeme, že prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch sú zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb a pod. Predmetný zámer – zmena dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby 3-podlažného objektu k existujúcej stavbe TESTEK servis, a.s., za účelom rozšírenia kancelárskych priestorov je podľa spôsobu využitia danej funkčnej plochy prevládajúcou funkciou. Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša proporcie konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,35; IPP = 0,728 a KZ = 0,11. 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

so zmenou dokončenej stavby:	„Zmena stavby prístavbou“ – prístavba k objektu TESTEK servis, a.s.
na parc. č.:	xx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská 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 riešenia dopravného vybavenia:

- uvádzame, že v prípade, že počas užívania predmetnej stavby dôjde k disproporcii v statickej doprave, požadujeme jej riešenie výlučne na pozemku investora.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 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. zatrávňovacími 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 navrhnutých 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 Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI

