

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PKT s.r.o.  
Rovniankova 16  
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 48675/11-309864 Ing. arch. Labanc / 59356213 03. 10. 2011

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

investor:	[REDAKOVANÉ]
investičný zámer:	<b>Administratívny objekt, Strojnícka ul., p. c. 1644, 1645/1, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa: 20. 06. 2011	doplnená dňa: 23. 08. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby / zmeny stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>RP – zmena stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. René Baranyai</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02. 2011</b>
doložené doklady:	<b>kópia rozhodnutia MČ Bratislava – Ružinov o umiestnení stavby; č. j. SÚ/2009/11028-11/Pix z 06. 08. 2009</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** jestvujúcu stavbu s administratívnymi priestormi a sklados. Administratívna časť je trojpodlažná, pôdorysne zaberá cca 1/3 zo zastavanej plochy objektu, výška atiky tejto časti je 11,225 m nad okolitým upraveným terénom. Skladová časť je tvorená halovým priestorom skladu s min. svetlou výškou 8,485 m a trojpodlažnou časťou, ktorá obsahuje zázemie skladu a kanceláriu na 3. np. prístupnú s admin. časťou. Výška atiky skladovej časti je 10,025 m nad okolitým upraveným terénom. Objekt nemá podzemné podlažia. Skladovaný materiál/ovos bude sanita, obklad, dlažby. Dopravne je objekt napojený na komunikáciu Strojnícka, nároky statickej dopravy zabezpečuje 6 parkovacích miest na teréne na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 1195,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 451,44 m<sup>2</sup>, plocha zelene 342,0 m<sup>2</sup>, celková podlahová plocha je 750,5 m<sup>2</sup>.

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 parcely č. 1644, 1645/1, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód 502**, t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí

Funkčné využitie prevládajúce:

- zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných

Funkčné využitie príпустné:

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

- nerušiaca výroba, sklady, skladovacie plochy
- Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:
- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia
  - ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu
  - prenajímateľné administratívne priestory
  - výroby a služby všetkých druhov
  - telocvične, ihriská, fitnes, posilňovne
- Funkčné využitie neprípustné:
- všetky typy bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu)

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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevyrob. služieb	rôzne formy zástavby, areály	2,3	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.

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:	<b>Administratívny objekt, Strojnícka ul., p. č. 1644, 1645/1, Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>1644, 1645/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Strojnícka ulica</b>

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:**

- navrhovaný administratívny objekt, konkrétne časť určená pre kancelárske priestory, bude skolaudovaná pre účel zadefinovaný v predloženej projektovej dokumentácii zmeny stavby, kapitole 5.5 Doprava – t.j. pre kancelárske priestory pre investora (nie pre komerčné účely, t.j. prenajímanie); dôvodom je navrhnutý počet parkovacích miest (6), ktorý v prípade prenajímania kancelárskych plôch nevyhovuje požiadavkám STN 73 6110
- v prípade, že sa po uvedení stavby do užívania (aj napriek dodržaniu vyššie uvedeného účelu navrhovaného objektu) ukáže, že počet parkovacích miest nie je dostatočný, bude nevyhnutné na náklady investora zabezpečiť ďalšie nároky statickej dopravy na vlastnom pozemku (využívanie Strojníckej ul. pre potreby parkovania administratívneho objektu je neprípustné)
- súčasne súhlas s riešením statickej dopravy pre navrhovaný administratívny objekt (s vyššie uvedenými podmienkami) podmieňujeme súhlasom MČ Bratislava – Ružinov

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- 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 budúceho majetku - 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

**UPOZORNENIE:**

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 správneho orgánu.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy 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.

Toto záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 48675/11-309864 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia  
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 502

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia