

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 34277/12-20869 Ing. arch. Labanc / 59356213 16. 04. 2012

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

investor:	
stavba:	„Sociálno-prevádzková budova“
žiadosť zo dňa:	30. 01. 2012; doplnená dňa: 05. 03. 2012 a 16. 04. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt na stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miroslav Muňoz, Ing. Gabriel Adám
dátum spracovania dokumentácie:	09. 2011

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu objektu s názvom „Sociálno-prevádzková budova“. Navrhovaný objekt má 2 nadzemné podlažia a zastrešený je plochou strechou. Podľa predloženej dokumentácie má stavba slúžiť pre celoročné ubytovanie prevádzkového personálu už zrealizovaných stavieb na pozemku stavby – „Klmpiarska hala“ (autoservis) a „Polyfunkčná budova“ (administratíva a byt). Na prízemí sa nachádza zasadacia miestnosť (administratíva), kuchyňa s jedálňou pre zamestnancov (občianska vybavenosť), komunikačné priestory a priestory zázemia. Na 2 np. sú navrhnuté priestory prechodného ubytovania zamestnancov prevádzky uvedeného areálu – hygienické zázemie, 2 jednolôžkové izby a 1 dvojlôžková izba. Pre jestvujúce budovy a navrhovanú stavbu je v areáli navrhnutých 5 parkovacích miest na zabezpečenie nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN 73 6110. Dopravne je pozemok napojený z príľahlej Jastrabej ulice. Celková plocha riešeného pozemku je 973,0 m², zastavaná plocha jestvujúcich stavieb je 160,0 m², zastavaná plocha navrhovaného objektu je 75,6 m², spevnené plochy 179,2 m², plocha zelene 558,2 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3369/1, 3369/3, 3369/4, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502 (tabuľka C.2.502 v prílohe)

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, kód regulácie G. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funk-

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

čného 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	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

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.

Priestory administratívy, jedálne a prechodného ubytovania zamestnancov areálu radia navrhovanú stavbu medzi budovy občianskej vybavenosti. Vzhľadom na súvis s jestvujúcou prevádzkou autoservisu – klampiarskej haly možno posudzovanú stavbu s názvom „Sociálno-prevádzková budova“ označiť ako zariadenie občianskej vybavenosti viažuce sa na predmetnú funkciu. Tieto sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Sociálno-prevádzková budova“
na parcele číslo:	3369/1, 3369/3, 3369/4
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Jastrabia 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- územné rozhodnutie pre navrhovanú stavbu podmieňujeme dodatočným stavebným povolením a následným kolaudačným rozhodnutím pre jestvujúce stavby v riešenom území – pre „Klampiarsku halu“ (autoservis) a „Polyfunkčný objekt“ (administratíva a byt)
- žiadame, aby príslušný stavebný úrad vo svojich nasledujúcich konaniach (územné konanie, stavebné konanie a kolaudačné konanie) neumožnil zmenu funkčného využitia navrhovaného objektu na objekt alebo priestory trvalého bývania (rodinný dom)

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby „Sociálno-prevádzková budova“ požadujeme preukázať zabezpečenie 5 šikmých parkovacích miest na pozemku stavby (v zmysle doplneného riešenia spracovaného Ing. G. Ádámom, 11/2011).

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

UPOZORNENIE:

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je do výhľadu uvažované s výstavbou komunikačného prepojenia ulíc Kaštieľska – Parková – Slovnaftská (cez Jastrabiu ul.) vo funkčnej triede B2 a v kategórii MZ 14 s vedením MHD trolejbusovej. V súbahu je uvažovaná aj cyklistická trasa. S ohľadom na výrazné územné nároky uvedenej dopravnej stavby, nie je vyúčený jej možný dopad aj na pozemky navrhovanej stavby (týka sa jestvujúcej klampiarskej dielne a spevnených plôch). Podrobné technické riešenie komunikačného prepojenia vrátane cyklotrasy nie je doposiaľ spracované, avšak zámer je potrebné rešpektovať.

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 k investičnej činnosti č. MAGS ORM 34277/12-20869 nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS ORM 55300/11-373939 z 20. 01. 2012.

Predmetom posúdenia bola zmenená projektová dokumentácia z 04. 2012, podľa ktorej sú na 2. nadzemnom podlaží navrhnuté priestory prechodného ubytovania zamestnancov areálu – hygienické zázemie, 2 jednolôžkové izby a 1 dvojlôžková izba. Pôvodná dokumentácia posudzovaného objektu z 09. 2011 riešila na 2. nadzemnom podlaží priestory bytu – spálňu, 2 izby a kúpeľňu. Na základe posúdenia projektovej dokumentácie z 09. 2011 Hlavné mesto SR Bratislava vydalo 20. 01. 2012 nesúhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 55300/11-373939, v ktorom ako dôvod nesúhlasu uviedlo že navrhovaná stavba vzhľadom na ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov spĺňa náležitosti rodinného domu a tie sú v danom funkčnom využití územia neprípustné. Zmenou funkčného využitia navrhovaného objektu z rodinného domu na objekt občianskej vybavenosti viažuci sa na funkciu uvedený dôvod nesúhlasu s umiestnením Sociálno-prevádzkovej budovy stratil opodstatnenie.

Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 34277/12-20869 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).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.502

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