

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Dolnák

Váš list číslo/zo dňa
15.05. 2013

Naše číslo
MAGS ORM 47331/13-277306

Vybavuje/linka
Ing. arch. Brezníková / 59356 218

Bratislava
03.09. 2013

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

investor:	Dolnák
investičný zámer:	„Predajný sklad – nadstavba, Pšeničná ul. 1/G“
žiadosť zo dňa: 16.05. 2013	doplnená dňa: 03.06. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARCH SPACE, s.r.o., Ing. arch Martina Hurtošová
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2013

Predložená dokumentácia rieši nadstavbu existujúceho jednopodlažného predajného skladu so zastavanou plochou 164,15 m², o jedno nadzemné podlažie o zastavanej ploche 117,15 m².

Záujmovú lokalitu tvoria pozemky parc. č. 3785/1 a 3786/19, ktoré sa nachádzajú v južnej časti k. ú. Podunajské Biskupice. Na severe sú vymedzené pozemkami s nízkopodlažnou zástavbou rodinných domov, z južnej a východnej strany miestnymi komunikáciami – Pšeničnou ulicou a ulicou Svornosti a na západe záhradou.

Popis objektu:

Objekt SO100 – existujúci objekt predajného skladu: Pôvodná stavba so suterénom s jedným nadzemným podlažím, v ktorom sa v súčasnosti nachádza prevádzka cateringovej firmy. Predajný sklad je jednopodlažná, z časti podpivničená, budova nepravidelného obdĺžnikového tvaru s rozmermi 9,0 x 20,0 m, s konštrukčnou výškou 6,3 m.

Objekt SO102 – nadstavba predajného skladu: Jednopodlažný objekt, tvorený jedným dilatačným celkom s pôdorysnými rozmermi 7,8 x 15,0 m. V nadstavbe sú navrhnuté tri kancelárske priestory, denná miestnosť a sociálne zariadenie. Objekt bude zastrešený plochou extenzívnou zelenou strechou.

Základy pod stavbou zostanú pôvodné a tvoria ich základové pásy a základové patky pod železobetónovými a oceľovými stĺpmi.

Lokalita je dopravne napojená miestnou komunikáciou – ulicou Pšeničná.. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku – na spevnenej ploche pri objekte (spolu 3 PM) a v garáži, ktorá je súčasťou objektu (2 PM). Nespevnené plochy zostávajú nezmenené.

Celková plocha riešených pozemkov je 321,00 m², zastavaná plocha je 164,15 m² – zostáva nezmenená, spevnené plochy vozidlové 147,48 m², plocha zelene 134,84 m² (z toho 9,37 m² na teréne), obostavaný priestor navrhovaného objektu je 449,60 m³, celková podlažná plocha je 281,30 m².

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 3785/1 a 3786/19, stanovuje funkčné využitie územia:

a) Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:

Charakteristika podmienok 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvádzacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

b) Ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 (južná časť pozemku parc. č. 3785/1):

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zeleň líniová a plošná.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Záujmové 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, číslo funkcie 502, kód regulácie D:*

Regulatívny intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – MČ Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čuňovo:

Kód regul.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	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.

Uvažovaný zámer – nadstavba existujúcich skladových priestorov s príslušnou administratívou, je zaradený medzi **prevládajúce** spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Zastavaná plocha na záujmovom pozemku zostáva nezmenená. Index podlažných plôch, po prírastku o 117,15 m², predstavuje hodnotu 0,87, ktorá neprekračuje stanovenú maximálnu hodnotu 0,9.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby:	„Predajný sklad – nadstavba, Pšeničná ul. 1/G“
na parcele číslo:	3785/1 a 3786/19
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Pšeničná ulica 1/G

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:

- je potrebné, v čo najväčšej možnej miere, riešiť všetky spevnené plochy v okolí objektu ako spevnené plochy, ktoré majú vodopriepustný charakter, parkovacie plochy riešiť pomocou zatravnovacích prefabrikátov,
- vegetačnú strechu riešiť s hrúbkou substrátu min. 1 m, ktorá umožňuje výsadbu trávnatých plôch a kríkov, a pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré im umožnia ich rast a želateľný rozvoj aj v budúcnosti.

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 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:

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.

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 – 1x, sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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