

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Amberg Engineering Slovakia, s.r.o.
Somolického 1/B
811 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
016/13/114-IBri
040/13/114-MMati

Naše číslo
MAGS ORM 50939/13-307348

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava
07. 02. 2014

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

investor:	Madal Bal s.r.o., Stará Vajnorská 37, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Logistický areál firmy MADAL BAL“
žiadosť zo dňa:	12. 07. 2013; doplnená dňa: 30. 10. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Amberg Engineering Slovakia, s.r.o., Somolického 1/B, 811 06 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2013, 08. 2013 a 10. 2013

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu objektu s názvom „Logistický areál firmy MADAL BAL“, ktorý pozostáva zo skladovej haly a administratívnej časti s 3 nadzemnými podlažiami. Samotný skladový priestor je jednopodlažný, časť skladovej haly je riešená ako 3 podlažná časť obsahujúca priestory príjmu a výdaja, servisu, menších skladov, prislúchajúcej administratívy, zázemia a na 3. n. p. aj jeden dvojizbový byt. Výška atiky posudzovanej stavby je 12,45 m nad okolitým upraveným terénom. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravne je stavba napojená na priľahlú ulicu Pod gaštanmi. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 25 parkovacími miestami pre osobné automobily na pozemku stavby. Riešenie areálových komunikácií zohľadňuje pohyb kamiónovej dopravy.

Celková plocha riešeného pozemku je 10 252,0 m², zastavaná plocha je 2 010,6 m², spevnené plochy 1 950,0 m², plocha zelene 6 290,0 m², celková podlažná plocha je cca 3 230,0 m² (uvedené bilancie predmetnej stavby a riešeného územia sú prevzaté z doplnenia podania resp. vypočítané na základe údajov z predloženej dokumentácie).

Predmetné stavby sú navrhnuté umiestniť v tesnej blízkosti starej environmentálnej zátáže – skládka chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 – 1979.

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:

Laurinská 7 III. 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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. **1500/10**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302** (tabuľka C.2.302 v prílohe) – východná časť pozemku, kde sa predmetná stavba navrhuje umiestniť.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (tabuľka C.2.1130 v prílohe listu) – západná časť pozemku.

Podmienky 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.

Časť pozemku, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, i distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásady formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Ostatná, menšia časť záujmovej parcely je 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 regul.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

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.

Predmetná stavba ako zariadenie a areál veľkoobchodného skladu resp. distribučného centra je zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,32 ; IZP = 0,20 ; KZ = 0,61. I keď je stavba riešená sčasti v stabilizovanom a sčasti v rozvojovom území, tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre predmetné rozvojové územie. Z hľadiska regulácie stabilizovaného územia stavba svojim hmotno-priestorovým riešením nadväzuje na charakter jestvujúcej zástavby v dotknutej funkčnej ploche a predstavuje pokračovanie tejto výstavby. 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:	„Logistický areál firmy MADAL BAL“
na parcele číslo:	1500/10
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ulica Pod gaštanmi

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:

- z dôvodu tesného kontaktu navrhovanej stavby s pripravovanou stavbou projektu TEN-T: Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a žel. sieťou v Bratislave „Železničné zapojenie Letiska M. R. Štefánika, 3. etapa, zapojenie od ÚNS“ požadujeme k územnému konaniu pre navrhovanú stavbu logistického areálu f. MADAL BAL doložiť súhlasné stanovisko investora železničnej stavby – Železníc SR Bratislava.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- V tesnej blízkosti záujmového pozemku sa nachádza stará environmentálna záťaž – skládka chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 – 1979. Nachádza sa tam prevažne odpad z výroby gumárenských chemikálií a kaly z ČOV. Predpokladá sa, že typickými kontaminantmi budú najmä benzotiazol a jeho deriváty. Z anorganických sa predpokladá zvýšený obsah sodíka, chloridov a síranov. (S. Klaučo, 1982,1991). Na ploche cca 4,65 ha je uložených cca 90 000m³ odpadu.

Z hľadiska možného dosahu znečistenia z bývalej skládky CHZJD v Mlynskom ramene požadujeme do územného konania preukázať, že skládka nemá vplyv na navrhovanú prevádzku administratívy a skladu i na navrhovaný byt.

- 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

ODPORÚČANIE:

Vzhľadom na prítomnosť environmentálnej záťaže v dotknutom území odporúčame vypustiť predmetný dvojizbový byt z navrhovanej skladby miestností.

UPOZORNENIE:

Záujmová lokalita môže byť dotknutá ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika. Pre vylúčenie prípadných rozporov budúceho využitia záujmových pozemkov s obmedzeniami vyplývajúcimi z týchto ochranných pásiem je potrebné vyžiadať si stanovisko kompetentného Leteckého úradu SR.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia – ostatná časť
tabuľka C.2.302 a C.2.1130

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