

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Marunová

Váš list číslo/zo dňa
26. 11. 2013

Naše číslo
MAGS ORM 59444/13-377090

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová / 595

Bratislava
26. 02. 2014

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

investor:	Šíma,
investičný zámer:	„Administratívny objekt s malou bytovou jednotkou“
žiadosť zo dňa:	26. 11. 2013, doplnená 16.12.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	JF con, s.r.o. Družstevná 6, 03101 Liptovský Mikuláš Ing. Peter Juráš, Ing. Ján Fajnor
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2013

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu administratívneho objektu so služobným bytom, s názvom „Administratívny objekt s malou bytovou jednotkou“ nepodpivničený, s 1 nadzemným podlažím, zastrešenie je riešené formou valbovej strechy. Stavba obsahuje na prízemí priestory administratívy – kancelárie, hygienické zázemie pre administratívu, miestnosť THZ a chodbu. Malá bytová jednotka v zadnom trakte objektu má obytnú miestnosť s kuchyňou a kúpeľňu a má spoločné vstupné, komunikačné priestory a terasu s administratívou. V plytkom podkroví je priestor nevyužitý. Dopravne je stavba napojená na príľahlú Majoránovú ulicu. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 3 parkovacími miestami, jedno v garáži a dve miesta na navrhovanej spevnenej ploche na pozemku stavby.

Celková plocha riešeného pozemku je 424,0 m², zastavaná plocha je 165,13 m², spevnené plochy 82,87 m², plocha zelene 176,0 m² (údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

Predmetná stavba je navrhnutá umiestniť vo vzdialenosti cca 150 m od starej environmentálnej záťaže – 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3136/13 a 3133/25, 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,

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

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**. 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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

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

Navrhovaná stavba ako zariadenie administratívy bez rušivých vplyvov na okolie je zaradená medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,39 ; IZP = 0,39 ; KZ = 0,42. Dosahovaná intenzita využitia riešeného územia neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom, ktoré sú pre dané územie záväzné. V dotknutej funkčnej ploche sú plošné rezervy – výrazná časť dotknutej funkčnej plochy je využívaná ako plocha záhrad, alebo je to nevyužitá nezastavaná pôda. Uvažovaný zámer 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:	„Administratívny objekt s malou bytovou jednotkou“
na parcele číslo:	3136/13 a 3133/25
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Majoránová 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- **Vo vzdialenosti cca 150 m od 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 kalý 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 a na navrhovaný byt.

- Žiadame príslušný stavebný úrad, aby vo svojich nasledujúcich konaniach neumožnil zmenu funkčného využitia navrhovaného objektu na budovu na bývanie (napr. na rodinný dom).

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:

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.2.502

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODI;