

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Konrád

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 54990/14-315113

Vybavuje/linka
Ing. arch. Brezníková /kl. 218

Bratislava
20.10. 2014

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

investor:	Konrád s manželkou
stavba:	„Nadstavba a prístavba dokončenej stavby slúžiacej ako administratívno - skladový priestor“, parc. č. 3361/82, 3361/56, k. ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	13.08. 2014, doplnená 14.10. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Gbelský, Babuškova 3, 821 03 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2014

Predložená dokumentácia dokumentuje nadstavbu a prístavbu dokončenej stavby slúžiacej ako administratívno - skladový priestor zrealizovanú v bývalej ZO Čierny les v MČ Bratislava - Ružinov. Priestory riešeného objektu budú využívané pre prípravu investora na výkon dabingov, prípravu na konferovanie, nácvik divadelných predstavení malých foriem (2 – 4 účinkujúci) a na vedenie administratívnej agendy spojenej s výkonom činnosti investora.

Objekt je jednopodlažný, čiastočne podpivničený, zastrešený sedlovou strechou. V pôvodnej časti objektu – v pivnici, je umiestnená elektrická prípojka a nachádza sa tu pôvodná vítaná studňa, ktorá zabezpečuje v objekte úžitkovú vodu. Odvod splaškovej vody bude zabezpečený novou žumpou. Pre potreby statickej dopravy sú na pozemku stavby riešené 2 parkovacie miesta dopravne prístupné z priľahlej komunikácie – ul. Domové role.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii je celková plocha riešeného pozemku 315 m², zastavaná plocha 57,00 m², spevnené plochy 45,27 m² a plocha zelene 212,73 m². Úžitková plocha objektu je 39,28 m² a celkový obostavaný priestor je 187,89 m³.

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 parc. č. 3361/82 a 3361/56 v k. ú. Ružinov, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502 (tabuľka C.2. 502 v prílohe listu).**

Charakteristika: Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

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 predvážacie 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.

Záujmové pozemky parc. č. 3361/82 a 3361/56 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 G:*

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- **koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Stavba zrealizovaná na parcelách parc. č. 3361/82 a 3361/56 v bývalej ZO Čierny les v MČ Bratislava - Ružinov, s funkciami navrhovanými na 1. NP, predstavuje zariadenie nevýrobných služieb, ktoré sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené stavbou vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = IZP = 0,18; KZ = 0,68. 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. Zrealizovaná stavba 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 dodatočným povolením stavby:	„Nadstavba a prístavba dokončenej stavby slúžiacej ako administratívno - skladový priestor“
na parcelách číslo:	3361/82 a 3361/56
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	bývalá Záhradkárska osada Čierny les

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:

- 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 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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy 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 sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik, v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2. 502

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