

**G-Tec Professional s.r.o.
Mýtna 36
902 01 Pezinok**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
11.11.2015	MAGS OUIIC 58466/15-390359	Ing. Mosná /59356508	19.02.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	G-Tec Professional s.r.o., Mýtna 36, 902 01 Pezinok
investičný zámer:	Objekt Račianska, lokalita Demänovská ul., Bratislava - Rača
žiadosť zo dňa:	07.12.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Impulz architekti, s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava, Ing. arch. Janetta Ivanovová, reg. č. 1516 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2015 a november 2015 (dopravné riešenie)

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu sídla firmy s max. počtom 7 zamestnancov, ktorá sa zaoberá distribúciou, predajom, inštaláciou a servisom profesionálnej zvukovej techniky. Objekt je navrhnutý pri frekventovanej komunikácii - Žitnej ul. a Púchovskej ul., objekt bude nepodpivničený, s dvomi nadzemnými podlažiami a zastrešený bude plochou strechou. Súčasťou objektu je aj skladovacia časť, ktorá je nepodpivničená, jednopodlažná s konštrukčnou výškou cca +4,075 m, t.j. do polovice 2.NP novostavby sídla firmy a zastrešený bude plochou strechou. Na predmetných pozemkoch sa toho času nachádza starší rodinný dom, ktorý bude asanovaný. Navrhovaný objekt má na 1.NP umiestnený vstup pre peších zo Žitnej ul., parkovanie a zásobovanie bude riešené z Demänovskej ul., ktorá je v smere na Žitnú ul. zaslepená. Ďalej za vstupom je na prízemí riešené zádverie, vstupná hala, WC, kuchynka, miestnosť pre kotol, sklad, chodba, 2 kancelárie a schodisko. Na 2.NP je navrhnutá chodba, izba, kúpeľňa, 2 kancelárie a zvukové štúdio. Objekt bude napojený na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Parkovanie je riešené pred objektom na teréne, na pozemku investora v počte 3 státi. Dopravne je objekt priamo prístupný z Demänovskej ulice. Nakoľko je Demänovská ul. zaslepenou komunikáciou, z hľadiska miestnych podmienok považujeme v prípade potreby pre krátkodobé parkovanie využívať aj krajinu komunikácie na Demänovskej ul. pred pozemkom investora. Celková plocha pozemkov je 487 m²,

celková zastavaná plocha objektu je 181,40 m², spevnené plochy majú 168 m² a plochy zelene tvoria 55 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. 1312/85, 1312/134 a 1312/135, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy 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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

V predmetnom území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu aj zariadenia drobných prevádzok a služieb. Nakoľko Žitná ul. a Púchovská ul. je frekventovanou ťažiskovou komunikáciou, územie pozdĺž Žitnej ul. sa dotvára - reštrukturalizuje na územia pre zariadenia drobných prevádzok a služieb výrobných a nevýrobných a obchodné prevádzky. 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:	Objekt Račianska
na parcele číslo:	1312/85, 1312/134 a 1312/135
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita Demänovská ul. a Žitná ul.

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:

- upozorňujeme, že navrhované dopravné riešenie je nutné odsúhlasiť so správcom komunikácie, ktorým je Mestská časť Bratislava – Rača (podľa predloženej projektovej dokumentácie bude spôsob dopravy, zásobovanie a manipulácia s tovarom riešená za pomoci menších dodávkových vozidiel, s celkovou hmotnosťou do 3,5t; alebo za pomoci malých úžitkových vozidiel).

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 správy komunikácii a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI