



INGPROJECT s.r.o.
Jurigovo nám.5
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
12.10.2015 MAGS ORM 54438/15-352301 Ing. Simeunovičová/595 08.04. 2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Kürt a Kürtová,
investičný zámer:	„Administratívno-skladový objekt, Bratislava II – Podunajské Biskupice“
žiadosť zo dňa:	12.10. 2015, doplnená dňa 21.10.2015 a 02.11.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A- Design s.r.o. - architektonický ateliér, Haburská 20, Bratislava Ing. arch. Igor Pohanič, autorizovaný architekt , reg.č. SKA *1426 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	09/ 2015

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie administratívno - skladového objektu, nepodpivničenej trojpodlažnej budovy, obdĺžnikového pôdorysu, max. rozmerov 31,70 x 8,60 m, prekrytej sedlovou strechou so spodnou hranou strechy +8,30 m a s max. výškou +9,80 m. Funkčná náplň objektu je prevádzka grafického štúdia, tlače a realizácie polepu automobilov reklamnými fóliami s príslušným zázemím a infraštruktúrou.

Nároky na statickú dopravu pre 25 zamestnancov a 10 návštevníkov sú zabezpečené na vnútroareálových spevnených plochách v počte 12 státí.

Funkčné využitie podlaží:

- 1.NP – dvojgaráž, plotrovanie a tlač, sklad, kancelária, office, hygienické zázemie, schodisko a komunikačné priestory
- 2.NP – horná úroveň dvojgaráže, grafické štúdio, zasadačka, sklad, kuchynka, hygienické zázemie, schodisko a komunikačné priestory
- 3.NP - je čiastočne ustúpené, a jeho súčasťou je grafické štúdio, kancelária, kuchynka, hygienické zázemie, schodisko a komunikačné priestory

Areál je umiestnený v rozvojovom území medzi komunikáciami Závodná a ul. Svornosti – dopravné napojenie je z príľahlej Závodnej ulice. V súčasnosti je na záujmovom stavebnom pozemku umiestnená záhradná chatka – táto bude asanovaná.

Celková plocha pozemku: 1001 m²
 zastavaná plocha 272,62 m²
 plocha zelene 359,53 m²
 spevnené plochy 368,85 m²

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,27

Koeficient zelene KZ = 0,36

Index podlažných plôch IPP = 0,69

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 je záujmová lokalita pri ul. Závodná, medzi ulicami Závodná a Slovnaftská, v katastrálnom území Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia:

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502** (tabuľka C.2.502 v prílohe).

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 funkčnej plochy: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.502 v prílohe listu.

Záujmové pozemky vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 502 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:

kód regulácie F– pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	Zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25

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. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
 - *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
 - koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
 - podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).
- Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Stavba „Administratívno-skladový objekt, Bratislava II – Podunajské Biskupice“ na pozemkoch parc.č. 4446, 4447/1, 4447/2 a 4448 v k.ú. Podunajské Biskupice, v lokalite medzi ul. Závodná a ul. Svornosti, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stanovených pre predmetné rozvojové územie s kódom F. Dosahované indexy - podlažných plôch 0,69, zastavaných plôch 0,27 a koeficient zelene 0,36 sú v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Administratívno-skladový objekt, Bratislava II – Podunajské Biskupice“
na parcele číslo:	4446, 4447/1, 4447/2 a 4448
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	ul. Závodná

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:

- požadujeme vstupnú bránku do areálu pre peších umiestniť tak, aby si vzájomne nekolidovali s navrhovanými parkovacími miestami

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- umiestnenie stavby, resp. jej oplotenie (na pozemku parc.č. 4448) nesmie znemožniť prístup na pozemky vo vlastníctve tretích osôb, za riešeným územím

zo stanoviska hlavnej architektky uvádzame:

- administratívno-skladový objekt je umiestnený na hranici ochranného pásma vysokotlakového vedenia plynu VTL, šírky 20 m, ktorá definuje budúcu prednú hranu zástavby na Závodnej ulici. Žiadame zachovať pás zelene, ktorý má byť ponechaný ako verejný priestor priradený k cestnej

komunikácii ako rezerva pre mestskú zeleň, príp. chodník, cyklotrasu a pod. Hranica prípadného oplotenia pozemku, ktorá tvorí uličnú čiaru, ostane medzi týmto zeleným pásom a samotným riešeným pozemkom.

- parkovanie žiadame riešiť na spevnených plochách priepustných pre dažďovú vodu zatravnovacími tvárniciami
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie odporúčame prehodnotiť členenie fasádnych prvkov a materiálový výraz fasády

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;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: tabuľka C.2.502

potvrdené výkresy C01, E01 a E06

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + výkresy C01, E01 a E06
Magistrát – ORM archív;