



Ing. Vladimír Hudák
Pavla Horova 18
841 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
17.12.2015

Naše číslo
MAGS OOUPD 43083/2016-397784

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 63 62

Bratislava
27.07.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ing. Andrej Vereský, Rubínová 8, 831 52 Bratislava
investičný zámer:	Obchodno-administratívny objekt
žiadosť zo dňa:	17.12.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Pacák
dátum spracovania dokumentácie:	december 2015

Predložená dokumentácia rieši novostavbu obchodno-administratívneho objektu. Členenie stavby na stavebné objekty je nasledovné: objekt skladu, obchodno-administratívny objekt, bazén, terénne úpravy - oplatenie, spevnené plochy, inžinierske siete.

Obchodno – administratívny objekt: hlavný vstup do objektu je navrhnutý na južnej fasáde objektu. Cez zádverie je priamy vstup do haly so schodiskom, ktoré rozdeľuje dispozíciu na dve časti: kancelársku časť (kuchyňa, kancelária, rokovacia miestnosť) a služobný byt (spálňa s kúpeľňou a šatníkom, dve izby, kúpeľňa, WC, kuchynka). Z kancelárie a rokovacej miestnosti je prístupná krytá terasa. Na 2.NP je navrhnutá telocvičňa, sauna, kúpeľňa, technická miestnosť a kancelária. Strechy sú navrhnuté ako pochôdzne – terasy, s pergolou.

Objekt skladu má navrhnuté 3 vstupné otvory z nádvorja zo západnej strany parcely, jeden vstupný otvor v južnej časti fasády. Strecha je navrhnutá rovná, zelená, čiastočne tvorí upravený terén okolo navrhovaného bazéna, ktorý je v úrovni podlahy 1.NP obchodno-administratívneho objektu.

Dopravný prístup na pozemok je riešený cez obslužnú komunikáciu, statická doprava je riešená 4 parkovacími stojiskami na spevnenej ploche pozemku stavby.

Podľa údajov v predloženej projektovej dokumentácii celková plocha riešeného pozemku je 1416,00 m², započítateľná plocha pre bilancovanie ukazovateľov intenzity využitia územia je:

zastavaná plocha:	318,51 m ² ,
spevnené plochy:	294,26 m ²
plocha zelene	803,23 m ²
zastavaná plocha	138,16 m ² (sklad) + 244,93 m ² (obch.-admin. objekt)
podlažnosť:	1NP + 2NP

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 investičného zámeru 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. 2419/37, 2419/42 a 2419/43, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu 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.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25

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.

Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú:

$$IPP = 0,222$$

$$IZP = 0,224$$

$$KZ = 0,567$$

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **nie je v rozpore** 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:	Obchodno-administratívny objekt
na parcele číslo:	2419/37, 2419/42, 2419/43
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	lokalita Krčace - východ

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

- stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zásadnej zmeny funkčného využitia v procese výstavby požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- s umiestnením stavby v zmysle predloženej dokumentácie **súhlasíme s podmienkou**, že užívanie a kolaudácia stavby bude podmienená kolaudáciou prístupovej komunikácie.

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,

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy na teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií 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 projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.201

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRM, ODI