

**Flaskárová**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.05. 2016 MAGS OUIK 45911/16-286492 Ing. Simeunovičová/595 25.07.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Flaskárová
investičný zámer:	„Výrobná hala s obchodmi a s administratívou“, parc.č. 4385/6, 4385/7, 4385/9 a 4404 v k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17. 05. 2016, doplnená dňa 12. 07. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Molnár, autorizovaný architekt /reg. č. * 1180AA * Dopracovaná situácia č. A1 – Magdolna Kulcsár, autorizovaný stavebný inžinier / reg. 3500*TA*4-1
dátum spracovania dokumentácie:	Máj 2016

Predložená dokumentácia rieši novostavbu objektu výrobnéj haly s obchodmi a administratívou, ktorý bude súčasťou areálu – stavebného pozemku, ktorý tvoria parcely č. 4385/6, 4385/7, 4385/9 a 4404 v k.ú. Podunajské Biskupice. Na pozemkoch investora je umiestnená existujúca administratívna budova, k nej patriace parkovacie miesta a vnútroareálová komunikácia, ktorej predĺžením bude zabezpečené dopravné napojenie plánovaného objektu na Ulicu svornosti.

Navrhnutá výrobná hala s obchodmi a administratívou je samostatne stojaca, päťpodlažná, nepodpivničená budova s plochou strechou s výškou 15,60 m, pôdorysne v tvare „L“ s maximálnymi rozmermi ramien 31,20 m a 35,30 m a zastavanou plochou 685 m².

Funkčné využitie navrhutej novostavby „Výrobná hala s obchodmi a s administratívou“ je nasledovné: všetky podlažia 1.-5. NP výťah, schodisko, komunikačné priestory;

1.NP – strojovňa, rozvodňa, kotolňa, vrátnica a šesť obchodných priestorov, prístupných z exteriéru budovy

2.NP – výstavná sieň a predajňa (188,16 m²) s balkónom, denná miestnosť pre zamestnancov s balkónom, 2x WC a umyvárka návštevy (muži, ženy), 2 x WC a umyvárka, 2 x sprchy a 2x šatne - zamestnanci (muži, ženy), fajčiareň s balkónom, 6 miestností skladov a miestnosť pre upratovačku.

3.NP – sklad hotových výrobkov (188,29 m²) s balkónom, 4x WC a umyvárka (2x muži, 2x ženy), príručný sklad s balkónom, príručný sklad, miestnosť pre upratovačku a výroba produktov zo sušených kvetov (268,40 m²) s balkónom,

4.NP – výstavná a predajná sieň nábytku (260,62 m²) s balkónom, šatňa zamestnancov s umyvárkou a WC, miestnosť pre upratovačku, sklad nábytku (68,20 m²), 3x kancelária s vlastným WC a umyvárkou a 1x kancelária s vlastným WC, umyvárkou a balkónom,

5.NP – 9 x kancelária s vlastným WC a umyvárkou, 2x kancelária s balkónom a dve bytové jednotky – **byt č.1** s úžitkovou plochou 53,5 m² a **byt č.2** s úžitkovou plochou 48,15 m² + balkón 7,95 m²;

Napojenie objektu na inžinierske siete (podľa situácie A1): Kanalizácia – odvedenie splaškových vôd do verejnej kanalizácie na Popradskej ulici. Voda – vodovodnou prípojkou s napojením na verejný vodovod na Popradskej ulici. Elektrickou energiou bude objekt zásobovaný káblovou prípojkou AYKY 4B x 70 mm² uloženou v zemi z jestvujúcej NN prípojky –Ul. svornosti.

Dopravné napojenie objektu je plánované predĺženou vnútroareálovou komunikáciou na Ulicu svornosti - štátnu cestu I/63. Statická doprava pre dané funkčné využitie objektu je vypočítaná na 45 parkovacích miest a tieto budú riešené v areáli, na spevnených plochách na teréne, mimo územnej rezervy vymedzenej pre rozšírenie Ulice svornosti. Nároky pre jestvujúci objekt boli 72 parkovacích miest, pre celý areál bude potreba min.117 parkovacích miest.

Stavebný pozemok (areál) má tvar obdĺžnika, z ktorého vystupuje malý obdĺžnik – pozemok parc.č. 4404, celková výmera stavebného pozemku je 7559,84 m² a je umiestnený pri Ulici svornosti, v k.ú. Podunajské Biskupice. Navrhovaný objekt je umiestnený „v druhom pláne“ za jestvujúcou 5. podlažnou budovou. Pozemky areálu parc.č. 4385/6, 4385/7, 4385/9 a 4404 v k.ú. Podunajské Biskupice sú situované v rozvojovom území s kódom F, zadanom ako zmiešané územia obchodu a služieb, pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. V súčasnosti je územie, do ktorého zámer vstupuje, územím bývalých záhradkárskeho osád s mnohými disponibilnými plochami a s rôznorodým charakterom zástavby bez jednotného systému urbanistickej štruktúry.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Plocha stavebného pozemku – areálu je 7559,84 m², zastavaná plocha- existujúca stavba 835,08m², zastavaná plocha- navrhnutá stavba 684,99 m²,

- zastavaná plocha – spolu 1520,07 m²

- spevnené plochy 4133,20 m²

- zeleň na rastlom teréne 1906,57 m²

Regulatívy intenzity využitia územia v zmysle predloženej PD (pre celý areál) predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,20

Index podlažných plôch IPP = 0,97

Koeficient zelene KZ = 0,25

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 pozemky parc. č. 4385/6, 4385/7, 4385/9 a 4404 v k.ú. Podunajské Biskupice, 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, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.502 v prílohe listu.

Záujmové pozemky parc. č. 4385/6, 4385/7, 4385/9 a 4404 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.

Pozemky, na ktorých sú situované prípojky inžinierskych sietí sú súčasťou viacerých funkčných plôch: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 502, územie rozvojové, kód D, málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, územia stabilizované a súčasťou funkčnej plochy námestia a ostatné komunikačné plochy, územia stabilizované. V týchto **funkčných plochách** je možné po úrovňou terénu umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry. V stabilizovanom území Územný plán predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom 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.

Stavba „Výrobná hala s obchodmi a s administratívou“, na pozemkoch parc.č. 4385/6, 4385/7, 4385/9 a 4404 a s prípojkami inžinierskych sietí aj na pozemkoch parc.č. 2958/28, 4595/1, 4590/1, 4589/1, 4589/2 a 4661/5, v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, v lokalite medzi Ulicou svornosti a ul. Závodná a vedeniami inžinierskych sietí aj medzi Ulicou svornosti a ul. Popradská, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stanovených pre predmetné rozvojové územie s kódom F. Dosahované indexy - podlažných plôch 0,97, zastavaných plôch 0,20 a koeficient zelene 0,25 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 zmenou stavby:	„Výrobná hala s obchodmi a s administratívou“, Bratislava
na parcele číslo:	4385/6, 4385/7, 4385/9 a 4404 a s prípojkami inžinierskych sietí aj na pozemkoch parc.č. 2958/28, 4595/1, 4590/1, 4589/1, 4589/2 a 4661/5
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Ulica svornosti, prípojky po Popradskú 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 urbanisticko – architektonického riešenia

- Do textovej časti PD doplniť k údaju - miesto stavby všetky pozemky areálu - parc.č. 4385/7, 4385/9, 4404, ale aj parcely zasiahnuté trasovaním inžinierskych sietí (Ulica svornosti, 2958/28, 4595/1, 4590/1, ...po 4661/5 Popradská ulica), na ktorých sú umiestnené: príjazdová komunikácia k výrobnej hale, kanalizačná, vodovodná prípojka i prípojka NN.
- Stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zmeny funkčného využitia v procese výstavby (i v prípade následnej zmeny funkčného využitia objektu, príp. časti objektu) požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Nakoľko je výpovedná hodnota predloženej PD z hľadiska vnútroareálového dopravného riešenia nejednoznačná, je možné so stavbou budovy súhlasiť s podmienkou umiestnenia a následnej výstavby potrebného počtu min. 117 parkovacích miest, pre oba objekty, pričom tieto nie je možné umiestniť do územnej rezervy pre rozšírenie Ulice svornosti (t.j. potrebné je dobudovať minimálne 15 parkovacích miest k 102 existujúcim) .
- Parkovacie miesta budú súčasťou stavby ako trvalý objekt, t.j. neprípustný je prenájom parkovacích miest, i umiestnenie dočasných parkovacích miest (pred existujúcou administratívnou budovou).

z hľadiska ochrany a zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia

Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- V zmysle platnej normy STN 736110 Z2 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej

zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta, v priestore medzi protihľými stojiskami.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav v rozsahu min. 1890 m², čo predstavuje požadovaný 25%-ný podiel zelene na pozemku - v areáli.
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Parkovacie plochy na teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. A- 01 situácia
tabuľka C.2.502

2x PD (z toho jedna nekompletná)

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, + potvrdený výkres č. A-01 situácia
+ výkresy A2 až A7
MAG OUIC – archív;