

**Badiar**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
06.10. 2016                      MAGS OUIIC 55682/16-371653                      Ing. arch. Brezníková/218                      11.01. 2016

Vec:

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

investor:	<b>Madžová</b>
investičný zámer:	<b>„Skladový a administratívny objekt“ - Trenčianska ul., parc. č. 10570/29, 10570/47, k.ú. Nivy, MČ Bratislava - Ružinov</b>
žiadosť zo dňa:	<b>06.10. 2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>autor: Mgr. arch. Vladimír Badiar, hlavný projektant: Ing. arch. Nikoleta Jančeková, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1244 AA,</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu s názvom: „Skladový a administratívny objekt“ situovaný v k.ú. Nivy na pozemku parc. č.10570/29, 10570/47 - Trenčianska ul., MČ Bratislava – Ružinov s celkovou výmerou 838 m<sup>2</sup>. Z posúdenia vyplynulo, že sa jedná o stavbu skladovej a administratívnej budovy pre potreby firmy patriacej investorovi, v ktorej je okrem skladového priestoru navrhnutá jedna kancelária a dva apartmány.

Na pozemku sa v súčasnosti nachádza nevyužívaný a schátralý 2-podlažný objekt ubytovne, ktorý bude asanovaný v celom rozsahu. Nová 3-podlažná skladová a administratívna budova je navrhnutá na jeho mieste, s približne rovnakým pôdorysom. Na pozemok sú v súčasnosti privedené všetky potrebné inžinierske siete.

Navrhovaná budova je samostatne stojaci objekt s plochou strechou, pôdorysne obdĺžnikového tvaru. Objekt je umiestnený v rámci pozemku v SZ časti. Vstupy do objektu sú orientované z východu a juhu. Na 1.NP sa nachádza primárny a sekundárny vstup, zásobovací vjazd, skladový priestor/235,49 m<sup>2</sup> + etážový sklad tovaru/3NP: 31,94 m<sup>2</sup>, a komunikačné jadro. 2.NP je vyhradené pre ďalší skladový priestor/161,81 m<sup>2</sup>, veľkoplošnú kanceláriu s hygienickým zázemím a kuchynkou/65,26 m<sup>2</sup>. 3.NP: sklad tovaru/104,94 m<sup>2</sup>, technická miestnosť/19,54 m<sup>2</sup> a dva apartmány (prechodné ubytovanie) pre potreby firmy/ každý 48,09 m<sup>2</sup>.

Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby zriaďuje 7 parkovacích miest s dopravným prístupom z Trenčianskej ul. cez jestvujúci vjazd.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku: 838,00 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha: 335,19 m<sup>2</sup> (výmera zastavanej plochy pôvodnej stavby

ubytovne: 356,00 m<sup>2</sup>). Spevnené plochy spolu: 361,81 m<sup>2</sup> (pôvodná výmera: 448,24 m<sup>2</sup>) a plocha zelene na rastlom teréne: 141,00 m<sup>2</sup> (pôvodná výmera: 33,76 m<sup>2</sup>). Podlažná plocha: 941,69 m<sup>2</sup>.

**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:**

1. Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 10570/29, 10570/47 v k.ú. Nivy, stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia: **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502:**

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

2. Intenzita využitia územia: Záujmový pozemok parc. č. 10570/29, 10570/47 v k.ú. Nivy, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne 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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Posudzovaná novostavba skladového a administratívneho objektu firmy, umiestnená na pozemku parc. č. 10570/29, 10570/47 v areáli firmy na Trenčianskej ulici, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch stanovenú v záväznej časti územného plánu: umiestňovať skladové areály je v danej funkčnej ploche prípustné a umiestňovať apartmány (prechodné ubytovanie/nebytový priestor) ako zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na inú funkciu, je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku: IZP = 0,4, IPP = 1,1, KZ = 0,17 hodnotíme, v kontexte s celou funkčnou plochou, ako akceptovateľné. Stavba rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu stabilizovanej funkčnej plochy: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502. Výmera zelene na riešenom pozemku zaznamenáva nárast o 107,24 m<sup>2</sup>.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Skladový a administratívny objekt“
na parcele číslo:	10570/29, 10570/47
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Trenčianska ul., MČ Bratislava - Ružinov

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 zmeny funkčného využitia v procese výstavby, i v prípade následného preklasifikovania funkčného využitia objektu, príp. časti objektu, požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie,
- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárnicami;

**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;

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 SR 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
Primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: **č. 4.** Situácia - návrh/M 1:500, 2 A4, **č. 8.** Pohľady 1/M 1:100, 2 A4, **č. 10.** Rez A-A/M 1:100, 2 A4  
tabuľka C.2.502

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: **č. 4.** Situácia – návrh /M 1:500, 2 A4, **č. 8.** Pohľady 1/M 1:100, 2 A4, **č. 10.** Rez A-A/M 1:100, 2 A4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív