

FFC GROUP, s.r.o.
Hontianska 10
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	21. 07. 2017
	40984/17-79026		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	FFC GROUP, s.r.o., Hontianska 10, 821 09 Bratislava
stavba:	Rozšírenie areálu FFC GROUP s.r.o.
žiadosť zo dňa:	28. 03. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Pavol Matrka číslo autorizácie SKSI: 3107-A-1
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2016

Predložená dokumentácia rieši: rozšírenie areálu investora o prístavby (objekty „B“ a „C“) k existujúcej budove (objekt „A“) a o novostavbu administratívnej budovy (objekt „D“). Všetky objekty majú 3 nadzemné podlažia. Objekt B je prístavbou JV krídla objektu A, na prízemí obsahuje priestory skladov a technickú miestnosť, na 2. n. p. a 3. n. p. sú riešené kancelárske priestory so zázemím. Objekt C predstavuje prístavbu SZ krídla objektu A, na prízemí sú skladové priestory, technickú miestnosť a podjazd do átria budovy, ktorú tvoria objekty A, B a C. Na 2. n. p. sú v objekte C navrhnuté kancelárske priestory so zázemím, na 3. n. p. je riešený služobný byt a kancelária so zázemím. V objekte D sú na prízemí garáže, skladové a komunikačné priestory, na 2. n. p. a 3. n. p. sú riešené 2 byty a kancelárske priestory. Nakoľko takmer všetky priestory 1. n. p. objektu D okrem schodiska sú funkčne naviazané na administratívne priestory areálu, je objekt D administratívnou budovou s dvoma služobnými bytmi. Celkovo sú v navrhovaných objektoch A, B a C riešené 3 služobné byty. V existujúcej časti – v objekte A sa nachádzajú skladové priestory na 1. n. p., kancelárske priestory so zázemím na 2. a 3. n. p., a služobný byt na 3. n. p.. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravne je stavba sprístupnená z priľahlej ulice Mlynské luhy. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 26 novými parkovacími miestami, z toho 22 p. m. na spevnených plochách na pozemku stavby a 4. p. m. v garážach objektu D. Celková plocha riešeného areálu je 3110,0 m², celková zastavaná plocha v areáli je 953 m², plocha zelene 497,0 m², celková podlažná plocha je 2851 m². (veľkosť zastavanej plochy a podlažnej plochy v dotknutom

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

areáli je vypočítaná na základe údajov z výkresovej časti predloženej dokumentácie, ostatné plošné bilančné údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie.)

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. **1626/1, 1626/2, 1629/1, 1627, 1628, 1621/1, 1621/2, 1621/5**, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**.

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: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely 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 Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>E</i>	<i>1,1</i>	502	<i>Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb</i>	<i>zástavba areálového charakteru, komplexy</i>	<i>0,40</i>	<i>0,15</i>

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.

Predmetná navrhovaná prístavba a novostavba predstavujú spolu s jstujúcou budovou administratívne objekty so vstavanými skladmi a služobnými bytmi. Tieto ako zariadenia občianskej vybavenosti viažu sa na funkciu a byty v objektoch určených pre inú funkciu sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,92; IZP = 0,31; KZ = 0,16; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,28; IZP = 0,20; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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:	Rozšírenie areálu FFC GROUP s.r.o.
na parcele číslo:	1626/1, 1626/2, 1629/1, 1627, 1628, 1621/1, 1621/2, 1621/5
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ulica Mlynské luhy

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:

- požadujeme, aby príslušný stavebný úrad v budúcich konaniach neumožnil zmenu posudzovaných stavieb na bytové budovy

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:

Upozorňujeme, že krátkodobé parkovanie pre návštevníkov areálu je potrebné riešiť ako verejne prístupné.

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 správneho 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI