



**MOROCZ\_TACOVSKY, s.r.o.**  
**architektonická kancelária**  
**Balkánska 179/A**  
**851 10 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
15.03. 2017                      MAGS OUIIC 40954/17-79698                      Ing. arch. Brezníková/218                      05.09. 2017

Vec:

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

investor:	<b>Strnád, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Hala Strnad“, parc. č. 1495/82, ul. Mlynské luhy, k.ú. Ružinov</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.03. 2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>GP: MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o., architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava zodp. projektant: Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1922AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2017</b>

Predložená dokumentácia rieši výstavbu ocelevej haly, ktorej účelom je predvádzanie, predaj a servis automobilov v MČ Bratislava – Ružinov/obytný súbor Pošeň - sever, na ulici Mlynské luhy, pozemok parc. č. 1495/82.

Objekt navrhovanej haly je jednopodlažná budova obdĺžnikového tvaru rozmerov 25,04 x 12,04 m so sedlovou strechou so sklonom 7°, výškou hrebeňa strechy + 4,96 m nad úrovňou podlahy 1.NP.

Vnútorne priestory objektu zahŕňajú showroom/62,71 m<sup>2</sup>, prepojený s kanceláriou, wc a dielňou/179,39 m<sup>2</sup>. Z dielne je prístup do kuchynky, soc. priestorov a do skladu. Vstup z exteriéru je riešený do showroomu z navrhovanej spevnenej plochy z JV strany.

Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby rieši 7 parkovacích miest s dopravným prístupom z priľahlej ul. Mlynské luhy.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Výmera riešeného územia (pozemku parc. č. 1495/82): 1 590,00 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha: 302,00 m<sup>2</sup>, úžitková plocha: 282,59 m<sup>2</sup> (pozn.: v PD uvedená ako podlažná plocha), spevnené plochy: 407,70 m<sup>2</sup>, plocha zelene na rastlom teréne: 383,00 m<sup>2</sup>, ostatné plochy: 497,30 m<sup>2</sup>, obostavaný priestor celkom: 1 356,00 m<sup>3</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. 1495/82, v k.ú. Ružinov, 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. 1495/82 je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie E**. 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: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:*

- *pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...*

Kód regul.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

**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.

3. Dopravné vybavenie územia:

- V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nie sú pozemky navrhovanej stavby dotknuté žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.
- Avšak: Stavba je lokalizovaná v území, kde absentuje kapacitný komunikačný systém, komunikácie nemajú normové šírkové parametre, vhodné technické vyhotovenie, chodník je riešený iba jednostranne.
- Evidujeme, že t.č. sa pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. 1495/82 spracováva územnoplánovacia dokumentácia zonálnej úrovne: „Územný plán zóny Pošeň – sever, MČ Bratislava – Ružinov“ a územnoplánovací podklad zonálnej úrovne: „Urbanistická štúdia zóny Exnárova– východ, MČ Bratislava – Ružinov“, v rámci ktorých bude (o.i.) spracovaný návrh koncepcie riešenia dopravy a stanovenie prípadných územných nárokov pre rekonštrukciu, rozšírenie a dobudovanie komunikačnej siete.

- Pre úplnosť uvádzame: V roku 2011 obstarala MČ Bratislava – Ružinov spracovanie „Dopravno – inžinierskej štúdie: Územie Ružinovská – Letisko M. R. Štefánika – Ivanská – Tomášikova“ (spracovateľ PUDOS – PLUS s.r.o.). V zmysle koncepcie usporiadania komunikačnej siete navrhutej v uvedenej DIŠ je potvrdené rozšírenie a dobudovanie ul. Mlynské luhy (v kontakte s pozemkom stavby) do parametrov kategórie MO 8/50.

Posudzovaná novostavba haly umiestnená na pozemku parc. č. 1495/82 na ulici Mlynské luhy, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch stanovenú v záväznej časti územného plánu: zariadenia obchodu a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb sú vo funkčnej ploche: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahovaná intenzita využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP = index zastavaných plôch/IZP = 0,19, koeficient zelene/KZ = 0,24, neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom (IPP = max. 1,1, IZP = max. 0,4 a KZ = min. 0,15), ktoré sú pre dané územie záväzné.

Umiestnenie posudzovanej stavby „Hala Strnad“ 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:	„Hala Strnad“
na parcele číslo:	1495/82
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ul. Mlynské luhy, Bratislava II

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 urbanistického - architektonického riešenia:**

- pri výslednom architektonickom stvárnení stavby je potrebné zohľadniť skutočnosť, že záujmová lokalita má predpoklad transformácie na zónu s prevládajúcou funkciou bývania;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pre zabezpečenie realizácie rozšírenia a rekonštrukcie jestvujúcej komunikačnej siete v území stavby, ako aj dobudovanie chýbajúcich chodníkov v budúcnosti, žiadame **oplotenie stavby** umiestňované na hranici pozemku v kontakte s ulicou Mlynské luhy riešiť ako **stavbu dočasnú**, Prehodnotiť uvedenú podmienku bude možné po stanovení presných územných nárokov pre dostavbu komunikačnej siete v územnoplánovacej dokumentácii, príp. územnoplánovacom podklade zonálnej úrovne, po ich spracovaní.

#### **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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projekt. dokumentácie tohto stupňa.

Z hľadiska *technickej infraštruktúry* **upozorňujeme:**

- v grafickej časti predloženej dokumentácie je problematika technickej infraštruktúry spracovaná veľmi schematicky, nie sú zakreslené všetky existujúce ani navrhované trasy a zariadenia TI/verejné al. neverejné, na rozdiel od textovej časti s množstvom podrobných popisov,
- navrhovanú ČOV je možné akceptovať iba ako dočasné riešenie, v PD chýba popis (nakladanie s vyčistenými odpadovými vodami, potreba a zabezpečenie požiarnej vody, atď.).

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami,
- 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,
- aspoň časť neznečistených dažďových vôd retencovať a využiť na závlahu navrhovanej zelene,
- v ďalšom stupni PD riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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:** 1x potvrdené – výkres č. 102: Situácia osadenia/M 1:250, 2xA4, výkres č. 103: Pôdorys 1.NP/M 1:100, 2xA4  
tabuľka C.2.502

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + 1x potvrdené – výkres č. 102: Situácia osadenia/M 1:250, 2xA4, výkres č. 103: Pôdorys 1.NP/M 1:100, 2xA4  
Magistrát – ODI, OSRMT, OUIČ/archív