



MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o.
Architektonická kancelária
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
07.12. 2017 MAGS OUIK 58384/17-460591 Ing. arch. Brezníková/218 21.02. 2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HANT Development, a.s., Stará Ivanská cesta 1/386, 821 04 Bratislava
investičný zámer:	„Distribučné centrum stavebníctva – HANT“ – novostavba parc. č. 16931/8, 16931/23, 16934/6, Stará Ivanská cesta 1/A, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	07.12. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. arch. Marian Trcka autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1891AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017

Predložená dokumentácia rieši výstavbu distribučného centra v jestvujúcom prevádzkovo-výrobnom areáli investora/pôvodný objekt, na mieste ktorého sa bude realizovať, bude asanovaný. Nový objekt bude prioritne slúžiť pre distribúciu a skladovanie drobného spotrebného stavebného materiálu. Súčasťou objektu budú kancelárske priestory/2.-5.NP, súvisiace s hlavnou funkciou, jedáleň/2.NP, a ubytovanie pre zamestnancov (priestory prechodného ubytovania)/2.NP.

Riešené územie tvaru písmena „L“ je vymedzené z JV verejnou komunikáciou – Stará Ivanská cesta, z ostatných strán pozemkami s výstavbou výrobnoprevádzkových a skladovacích areálov. Pozemok pre výstavbu navrhovaného objektu/s výmerou 3 463 m², je tvorený parcelami parc. č. 16931/8, 16931/23, 16934/6, ktoré sú vo vlastníctve investora. Dopravné napojenie areálu a prípojky inžinierskych sietí budú budované cez parcely parc. č. 16920/1, 22242/1, 16919/40.

Objekt je umiestnený v prednej časti pozemku/dlhšou fasádou orientovaný k príľahlej komunikácii Stará Ivanská cesta. V priestore (šírky cca 9 m) medzi novostavbou a komunikáciou Stará Ivanská cesta. sú umiestnené areálové komunikácie a parkoviská. V zadnej časti pozemku je situovaná manipulačná plocha pre vykladanie a nakladanie skladovaného materiálu, zelené plochy a trafostanica.

Riešený objekt tvorí hmota kvádra/pôdorysné rozmery: 13,8 x 63,2 m, ktorá je na úrovni 1.NP tvorená len podnožou hlavného vstupu, hmota vyšších podlaží je osadená na stĺpoch. Voľný priestor pod budovou na úrovni terénu/podlubie, je využitý pre umiestnenie parkovacích miest a areálových

komunikácií pre sprístupnenie parkoviska a prístup vozidiel k manipulačnej ploche. Navrhovaný objekt bude mať 5 nadzemných podlaží a bude bez podzemného podlažia. Zastrešený bude plochou strechou/horná hrana atiky 5.NP: +19,800 m.

Dispozično-prevádzkové riešenie:

- 1.NP/248,3 m²: vstupné priestory/zádvrie, vstupnú halu s recepciou, hyg. priestory pre návštevníkov a komunikačné priestory/schodisko a 2 výťahy + schodisko do jedálne a technické priestory,
- 2.NP/732,7 m²: prevádzky občianskej vybavenosti/jedáleň a ubytovanie pre zamestnancov (priestory prechodného ubytovania): 10x 2-lôžková izba+1x 1-lôžková izba+1x zamestnanecký byt/37,4 m², skladovacie, prevádzkové a hyg. priestory pre zamestnancov,
- 3.NP - 5.NP/772,0 m²(3.NP), 771,4 m² (4.NP), 770,7 m² (5.NP): priestory distribučného centra: sklady, kancelárie, hygienické a komunikačné priestory.

Pre účely objektu sa vytvára 34 parkovacích miest (16 PM v podlubi v úrovni 1.NP). Dopravný prístup sa rieši z príľahlej Starej Ivanskej cesty; zachováva sa súčasný vjazd do areálu, ktorý bude/za účelom zabezpečenia prístupu aj pre malé nákladné automobily, rekonštruovaný.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha riešeného územia/areálu (pozemky parc. č. 16931/8, 16931/23, 16934/6): 3 463,00 m²
- zastavaná plocha navrhovaného objektu: 872,10 m²
- zastavaná plocha v úrovni 1.NP: 294,40 m²
- celková podlažná plocha: 3 782,80 m²
- spevnené plochy celkom (komunikácie pre OA, parkoviská, pešie komunikácie):1 203,30 m² + 510,50 m²/manipulačná plocha so spevnenou drenážnou vrstvou
- plocha zelene na rastlom teréne: 877,10 m²
- úžitková plocha objektu: 3 295,50 m² (z toho: skladovanie: 1 487,40 m²=45,1%, kancelárie: 363,40 m²=11,0%, ubytovanie pre zamestnancov: 368,9 m²=11,2%, jedáleň: 344,9 m²=10,5%, spoločné priestory a zázemie: 730,9 m²=22,2%)

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:

IZP = 0,25, IPP = 1,09, KZ = 0,25 (súčasný stav: IZP = 0,47, IPP = 0,47, KZ = 0,10)

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia dotknutej funkčnej plochy:

IZP = 0,35, IPP = 0,43, KZ = 0,14 (súčasný stav: IZP = 0,35, IPP = 0,42, KZ = 0,14)

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 je riešené územie: parc. č. 16931/8, 16931/23, 16934/6/k.ú. Trnávka, stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

Intenzita využitia územia: Riešené územie je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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 objektu distribučného centra stavebníctva situovaná v prevádzkovo-výrobnom areáli investora - spoločnosti HANT Development, a.s na Starej Ivanskej ceste, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu: umiestňovať zariadenia distribučných centier je v danej funkčnej ploche prípustné a umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou/nebytové priestory: ubytovanie pre zamestnancov (priestory prechodného ubytovania), je v danej funkčnej ploche prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu.

Nárast hodnoty ukazovateľa intenzity využitia riešeného územia IPP/index podlažných plôch, hodnotíme vo vzťahu k charakteru dotknutej funkčnej plochy/č. 302, polohy riešeného územia, a tiež vo vzťahu k dosahovaným priaznivým hodnotám ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia IZP a KZ, ako akceptovateľný. Výmera zastavanej plochy na riešenom pozemku sa v porovnaní so súčasným stavom znížila o 746 m² a výmera zelene zaznamenáva nárast o 523 m².

Hmotovo-priestorové riešenie navrhovaného objektu distribučného centra rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy so stanoveným funkčným využitím územia: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*.

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:	„Distribučné centrum stavebníctva – HANT“
na parcele číslo:	16931/8, 16931/23, 16934/6, 16920/1, 22242/1, 16919/40
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	areál spoločnosti HANT Development, a.s., ul. Stará Ivanská cesta 1/A, 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 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 riešenie dopravného vybavenia:

- dôsledné dodržanie navrhnutých funkcií a kapacít objektu aj po jeho uvedení do užívania z dôvodu riešenia statickej dopravy (výpočet nárokov statickej dopravy nie je vykonaný plne korektne v súlade s STN 73 6110: napr. vo výpočte sa stanovujú duplicitne nároky pre zamestnancov skladov a pre ubytovanie pre zamestnancov a nestanovujú sa nároky pre návštevníkov skladovacích priestorov. Zabezpečovaný počet parkovacích miest/34 PM, však výrazne prevyšuje vypočítané nároky/24 PM);

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:

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 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: potvrdené výkresy č. S1: Celková situácia stavby (Zastavovací plán)/M 1:500, 2xA4, č. 02: Pôdorys 2.NP, Priečny rez/M: 1:200, 2xA4, č. 05: Pohľady/M 1:200, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. S1: Celková situácia stavby (Zastavovací plán)/M 1:500, 2xA4, č. 02: Pôdorys 2.NP, Priečny rez/M: 1:200, 2xA4, č. 05: Pohľady/M 1:200, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív