



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIK      Ing. arch. Labanc / 213      02. 03. 2018  
33658/18-479195

Vec

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

investor:	
stavba:	<b>Stavba prevádzky občianskej vybavenosti so vstavaným služobným bytom</b>
žiadosť zo dňa:	08. 11. 2017; doplnená dňa: 22. 12. 2018, 09. 01. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Erika Szabóová (1803 AA)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09. 2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prístavbu, nadstavbu a prestavbu pôvodného objektu a zmenu jeho účelu využitia. Navrhovaná stavba má 2 nadzemné podlažia a suterén pod časťou zastavanej plochy. Na 1. n. p. obsahuje priestory prevádzky „E – shopu“ tzn. internetového obchodu a na 2. n. p. je riešený služobný byt. Zastrešenie je riešené formou kombinácie plochej a valbovej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z priľahlej Strojníckej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 3 parkovacími miestami v garáži vstavanej v objekte na 1. n. p..

Celková plocha riešeného pozemku je 773 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 309,15 m<sup>2</sup>, plocha zelene 442,5 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 403,05 m<sup>2</sup> (uvedené plošné bilancie sú prevzaté z predloženej dokumentácie). Podlažná plocha prevádzky internetového obchodu je 215,5 m<sup>2</sup> a podlažná plocha služobného bytu je 119,89 m<sup>2</sup> (aj so započítaným podielom vo vstupných priestoroch a garáži).

**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. **1743/5, 1743/4 a 1744**, 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:

<b>Kód Reg.</b>	<b>IPP max.</b>	<b>Čís. funk.</b>	<b>Názov urbanistickej funkcie</b>	<b>Priestorové usporiadanie</b>	<b>IZP max.</b>	<b>KZ min.</b>
<i>E</i>	<i>1,1</i>	<i>502</i>	<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.

Priestory prevádzky internetového obchodu predstavujú zariadenia obchodu, ktoré sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Navrhovaný služobný byt ako byt v objekte určenom pre inú funkciu možno zaradiť 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 = 0,52; IZP = 0,40; KZ = 0,57; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. Vzhľadom na dostupné údaje o predmetnej funkčnej ploche konštatujeme, že ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou a vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu 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:	<b>Stavba prevádzky občianskej vybavenosti so vstavaným služobným bytom</b>
na parcele číslo:	<b>1743/5, 1743/4 a 1744</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Strojnícka ulica</b>

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:**

- zosúladiť a zjednotiť opisy funkcií a názvy jednotlivých miestností objektu
- vzhľadom na stanovené podmienky a spôsoby funkčného využitia dotknutej funkčnej plochy požadujeme, *aby príslušný stavebný úrad neumožnil preklasifikovanie predmetnej stavby na bytovú budovu* v zmysle ustanovení § 43b stavebného zákona

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

- Funkčná náplň objektu a kapacity uvádzané v projektovej dokumentácii (tzn. 1 služobný byt do 90 m<sup>2</sup>, 1 zamestnanec a 6 návštevníkov do 1 hod.) musia byť dodržané aj po uvedení stavby do užívania. Uvedená náplň a kapacity boli východiskovými údajmi pre výpočet nárokov statickej dopravy a výlučne pri ich dodržaní bude kapacita navrhnutého počtu parkovacích miest (3 p. m.) vyhovovať.
- Krátkodobé parkovanie pre návštevníkov objektu žiadame riešiť ako verejne prístupné.
- Navrhnuté riešenie statickej dopravy podmieňujeme odsúhlasením aj zo strany MČ Bratislava – Ružinov.

#### **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

#### ODPORÚČANIE:

Odporúčame v dokumentácii uvedenú prevádzku resp. priestory „e-shopu“ nazvať jednoznačnejším synonymickým výrazom „internetový obchod“ v príslušnom gramatickom tvare.

#### UPOZORNENIE:

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