



PSJ Hydrotranzit, a.s.
Vlčie hrdlo 90
821 07 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
 MAGS OUIC 42683/18-120455 Ing. arch. Brezníková/218 22.05. 2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | PSJ Hydrotranzit a.s., Vlčie hrdlo 90, 821 07 Bratislava |
| investičný zámer: | „UBYTOVŇA“ - Vlčie hrdlo 90 - parc. č. 4984/30, 4984/31, 4984/51, k.ú. Ružinov, Bratislava II |
| žiadosť zo dňa: | 09.04. 2018 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | o SPACIO, s.r.o., Pražská 33, 811 04 Bratislava o gen. projektant: Ing. arch. Martin Németh, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1460AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | marec 2018 |

Predložená dokumentácia rieši výstavbu objektu v areáli spoločnosti PSJ Hydrotranzit a.s. nachádzajúceho sa v priemyselnej zóne na Slovnaftskej ulici, v bezprostrednom susedstve s areálom Slovnaftu a.s.. Objekt bude slúžiť na ubytovanie pracovníkov spoločnosti. V rámci stavby vznikne 22 dvojizbových ubytovacích buniek/max. kapacita 110 ubytovaných, a 1 kancelária pre zamestnanca správy.

Navrhovaná stavba bude umiestnená v priestore uvoľnenom po odstránení existujúcich nefunkčných objektov kotolne/parc. č. 4984/31 a objektu ČOV/parc. č. 4984/30. Ide o stavbu s pôdorysnými rozmermi 33,70 m x 15,30 m a tromi nadzemnými podlažiami (konštrukčná výška podlaží 3,20 m a 2,88 m), zastrešenú plochou strechou/výška atiky +9,490 m. Pôdorysne predstavuje objekt dispozičný trojtrakt s komunikáciou v strede pozdĺž celého objektu, s ubytovacími bunkami orientovanými na západ a na východ. V parteri je situovaný vstup so vstupnou halou a recepciou so zázemím, technická miestnosť, pracovňa a sklad pre upratovanie. Chodbou v pozdĺžnej osi objektu je prístupné dvojramenné schodisko a 6 dvojizbových ubytovacích buniek s kapacitou 5 ubytovaných osôb na bunku. Všetky bunky sú riešené ako dvojizbové/identicky na všetkých podlažiach. Na ďalších dvoch podlažiach je situovaných po 8 buniek a miestnosť skladu alebo spoločnej pracovne.

Pre účely stavby sa zabezpečuje 26 parkovacích miest (na existujúcich spevnených plochách v areáli, odvodnenie bude zrealizované do existujúcich vpustí). Nevznikajú nároky na nové dopravné pripojenia; areál je v súčasnosti dopravne pripojený na Slovnaftskú ul. kontrolovaným vjazdom.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- výmera riešeného územia/parc. č. 4984/30, 4984/31, 4984/51: 14 607,00 m²
- zastavaná plocha navrhovaného objektu: 515,61 m²
- zastavaná plocha/pôvodný stav (objekt kotolne/404,00 m² + objekt ČOV/102,00 m²): 506,00 m²
- úžitková plocha objektu: 1 238,72 m² (obostavaný priestor objektu: 4 730,00 m³)
- spevnené plochy: 12 990,00 m² (pôvodný stav: 13 137,00 m²)
- plocha zelene: 1 101,00 m² (pôvodný stav: 964,00 m²)

Upozornenie:

- pozemok parc. č. 4984/51 z celkovou výmerou 14 307,00 m² je do riešeného územia zahrnutý len časťou, ktorá je súčasťou funkčnej plochy č. 302, t.j. plochou o výmere: 14 101,00 m².

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 sú záujmové pozemky parc. č. 4984/30, 4984/31, 4984/51/k.ú. *Ružinov*, stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 (tabuľka C.2.302 v prílohe listu),** t.j. 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.

2. 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 pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb sa v rámci stabilizovaných území uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné vo *vnútornom meste* pri dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posudzovaná novostavba objektu ubytovne navrhovaná v areáli spoločnosti PSJ Hydrotranzit a.s. /k.ú. *Ružinov*, **spĺňa reguláciu využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu.

V území so stanoveným funkčným využitím: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, č. funkcie 302*, je „zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou“ prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu.

Stavba rešpektuje charakteristický obraz a proporcie, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy č. 302.

Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného územia (index zastavaných plôch/IZP, index podlažných plôch/IPP a koeficient zelene/KZ) s celkovou výmerou. 17 771,00 m² (vrátane všetkých jeho objektov/zrejmé z výkresu č. A-R2 – v prílohe):

- *súčasný stav*: IZP = 0,23 (zast. plocha: 4 140,00 m²), IPP = 0,41 (podlaž. plocha: 7 317,00 m²), KZ = 0,04 (plocha zelene: 733,00 m²);
- *navrhovaný stav*: IZP = 0,23 (zast. plocha: 4 176,00 m²), IPP = 0,47 (podlaž. plocha: 8 385,00 m²), KZ = 0,05 (plocha zelene: 861,00 m²).

Zvýšenie hodnoty IPP z 0,41 na 0,47 hodnotíme ako prípustný nárast s ohľadom na funkčné využitie územia a charakter jestvujúcej zástavby (pri zanedbateľnom náraste IZP a miernom zvýšení podielu plôch zelene).

Investičný 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: | „UBYTOVNĀ“ |
| na parcele číslo: | 4984/30, 4984/31, 4984/51 |
| v katastrálnom území: | Ružinov |
| miesto stavby: | Areál spoločnosti PSJ Hydrotranzit a.s., Vlčie hrdlo 90, 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 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 Slovenskej republiky ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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.A-01: Situácia – širšie vzťahy/M 1:750, 2xA4; č.A-03: Situácia – navrhovaný stav/M 1:250, 2xA4; č.A-09: Rezy/M 1:100, 2xA4; č.A-R2:_ Vyhodnotenie regulatívov/M 1: 2 000, 2xA4
tabuľka C.2.302

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č.A-01: Situácia – širšie vzťahy/M 1:750, 2xA4; č.A-03: Situácia – navrhovaný stav/M 1:250, 2xA4; č.A-09: Rezy/M 1:100, 2xA4; č.A-R2:_ Vyhodnotenie regulatívov/M 1: 2 000, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív