



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.07.2018 MAGS OUI 49369/18-376601 Ing. Uhlířová/59356294 26.09.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	NEUMAR TLAČIAREŇ
žiadosť zo dňa:	16.07.2018, doplnená dňa 13.09.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ivan Jarina, *0353AA*
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2018
doložené doklady:	splnomocnenie zo dňa 28.06.2018, splnomocnenie zo dňa 12.07.2018, prehlásenie zo dňa 12.07.2018

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu objektu tlačiarne na pozemku parc. č. xxxxxxxxx v k.ú. Dúbravka. Navrhovaná stavba je riešená ako halový objekt obdĺžnikového tvaru, pôdorysných rozmerov 6,96 m x 37,73 m, s dvomi nadzemnými podlažiami. Zastrešenie je riešené pultovou strechou. Výška stavby je +7,22 m od ± 0,00.

Na 1. nadzemnom podlaží sú riešené: tlač, príjem a expedícia zákaziek. Na 2. nadzemnom podlaží sú situované administratívne priestory, grafické štúdio a sociálne zázemie pre zamestnancov.

Dopravné napojenie je z komunikácie Na vrátkach. Statická doprava je riešená v počte 9 parkovacích miest na spevnenej ploche na vlastnom pozemku.

Stavba je členená na stavebné objekty:

SO 01-Tlačiareň, SO 02-Spevnené plochy a komunikácie, SO 03-NN rozvod elektrickej energie, SO 04-Vodovod, SO 05- Splašková kanalizácia, SO 06-Dažďová kanalizácia.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v DUR):

Celková plocha riešeného pozemku: 1 492,00 m² (z toho 843, 00 m² vo funkčnej ploche 502, 549,00 m² vo funkčnej ploche 1130), zastavaná plocha: 254,00 m², spevnené plochy: 455, 00 m², plocha zelene: 783,00 m², celková podlažná plocha je 508,00 m².

IPP = 0,52; IZP = 0,27; KZ = 0,25

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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Dúbravka, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, č. funkcie **502, rozvojové územie**, reg. kód E (parc. č. xxxxxx + parc. č. xxxxxx – východná časť, plocha 843 m²)
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, č. funkcie **1130, stabilizované územie** (parc. č. xxxxx – západná časť – 783 m²)

Funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502 rozvojové územie**, reg. kód E

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obšlužných 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 požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: 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.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

- časť pozemku parc. č. xxxx v k.ú. Dúbravka, ktorá sa nachádza vo funkčnej ploche č. funkcie 1130 je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie,
- pozemok parc. č. xxxxxx a časť pozemku parc. č. xxxxx v k.ú. Dúbravka, ktoré sa nachádzajú vo funkčnej ploche č. funkcie 502 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. „E“**

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto - mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, **Dúbravka**, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového typu, komplexy	0,33	0,15

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m2)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m2)}$.

Uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Predložená dokumentácia bola posúdená útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, odd. dopravného inžinierstva, odd. stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích podkladov a odd. usmerňovania investičnej činnosti. Na podklade odborného posúdenia projektovej dokumentácie

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	NEUMAR TLAČIAREŇ
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Na vrátkach

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 riešenia dopravného vybavenia:

- nároky na statickú dopravu pre potreby objektu budú riešené na vlastnom pozemku stavby.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- dažďové vody zo striech požadujeme v maximálnej miere zadržiavať v riešenom území,
- žiadame dodržať jestvujúce ochranné pásmo VVN vedení (2x2x110 kV) – časť pozemku pod ochranným pásmom je využiteľná so súhlasom prevádzkovateľom sieti (ZSE, a.s.).

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:

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
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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 – Dúbravka, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI