



MONZAR, spol. s.r.o.
Slovnaftská 106
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
15.01.2020

Naše číslo
MAGS OUIC
41867/20-9869

Vybavuje/linka
Ing. arch. Záhorská/610

Bratislava
26.02.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MONZAR spol. s.r.o.
investičný zámer:	„Administratívno-prevádzkový objekt firmy MONZAR“
žiadosť zo dňa:	15.01.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnej zmene stavby pre dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt zmeny stavby pred dokončením - RPD
spracovateľ dokumentácie:	GELB s.r.o., Ing. arch. Roman Halmi, Ing. arch. Martina Müllerová
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2016

Predkladaný projekt Administratívno-prevádzkový objekt rieši zmenu časti pôvodného projektu „Skladový areál a administratívna budova“ firmy MONZAR spol. s.r.o., povolenej stavebným povolením č. SÚ-5373/2006/FI-5 právoplatné dňa 3.8.2007. Z povoleného projektu boli zrealizované objekty výrobných hál a boli skolaudované rozhodnutím č. SÚ-2402/2008/7367/Pa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2008. Administratívny objekt (jeden z povolených objektov) sa stavebník rozhodol realizovať po niekoľkých rokoch, čo vyvolalo nevyhnutnú zmenu pôvodného projektu objektu (zmena zastavanej plochy a výšky objektu), ktorý je predmetom tohto záväzného stanoviska.

Predložená dokumentácia rieši:

Zrealizovaná zmena stavby administratívno-prevádzkového objektu umiestneného v rámci existujúceho areálu. Objekt je trojpodlažný, bez suterénu a má jednoduchý štvorcový pôdorys s celkovými rozmermi 16,9 x 16,9 m. 1.NP je otvorené, s uzavretým komunikačným jadrom a slúži ako parkovisko. Na 2.NP a 3.NP sú umiestnené kancelárie (2.NP openspace), zasadačka a zázemie. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 11,3 m nad úrovňou prízemnia ± 0,000 m.

Dopravný prístup je zabezpečený z miestnej komunikácie Slovnaftská ul., s následným kontrolovaným vjazdom do areálu. Statická doprava je zabezpečená v areáli v počte 22 státí. Celková plocha riešeného pozemku je 3144 m² (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx), zastavaná plocha objektov (administratívno-prevádzkový objekt 286 m² + jestvujúci objekt haly + prístrešok 1552 m²) je 1838 m², spevnené plochy spolu 1123 m², plocha zelene 183 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 a ods. 4, § 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302**, stabilizované územie
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: distribučné centrá sklady, stavebníctvo

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.

Podmienky funkčného využitia plôch: ostatná ochranná a izolačná zeleň

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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako

ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Administratívno-prevádzkový objekt ako súčasť areálu so skladovou halou je umiestnený vo funkčnej ploche *distribučné centrá sklady, stavebníctvo*, kde sú tieto objekty z hľadiska funkcie prípustné. Objekt, ktorý je umiestnený v existujúcom areáli svojím hmotovo – priestorovým riešením nenaruša charakter jestvujúcej zástavby stabilizovaného územia. Zástavba predmetnej funkčnej plochy dosahuje rôznu intenzitu zastavanosti pozemkov. Nárast intenzity využitia územia v rámci celej funkčnej plochy IZP o cca 1% a IPP o cca 2% považujeme za akceptovateľný, vzhľadom na charakter územia.

Predmetný objekt **nie je v rozpore** 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 dodatočným povolením zmeny stavby:	„Administratívno-prevádzkový objekt firmy MONZAR“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Slovnaftská ul.

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 verejného dopravného vybavenia:

- so zmenou stavby pred dokončením v zmysle predloženej PD **súhlasíme s podmienkou:**
- pri kolaudácii stavby je potrebné preukázať realizáciu (resp. korektné vyznačenie zodpovedajúcim vodorovným dopravným značením) potrebných 22 parkovacích stojísk na vnútroareálovej spevnenej ploche.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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:**

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- dopracovať projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav;
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnúť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. Predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI