

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

a-max sk, s.r.o.  
Mlynarovičova 12  
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
bez čísla MAGS ORM 49978/11-323391 Ing. arch. Barutová 20.10.2011

Vec: **Závážné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>a-max sk, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Prevádzkové, skladové a kancelárske priestory Pasienkova ul. – zmena stavby pred dokončením</b>
žiadosť zo dňa	<b>11.7.2011, doplnená dňa: 26.8.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b> dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Drevenec</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2010, prepracovaná v 08/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** objekt administratívy, technickej vybavenosti a bývania. Pozostáva z 3-och nadzemných podlaží, pričom na: 1.NP – obchodná vybavenosť, 2.NP – administratíva a obchodná vybavenosť, 3.NP – 2 bytové jednotky, technická vybavenosť.

**Pôvodný stav:** objekt s 1 podzemným podlažím a 3 nadzemnými podlažiami, s prístupom po príjazdovej rampe z Pasienkovej ulice.

**Nový stav:** stavba bude mať 3 nadzemné podlažia, bez príjazdovej rampy. Z vonkajšej strany bude viac presklená. Zmeny sa týkajú aj vnútorných priestorov – umiestnenia schodiska, sociálneho vybavenia, zrušenia a preloženia priečok.

**Plošné bilancie:**

výmera pozemku: 990 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha objektom: 368 m<sup>2</sup>

zelená a trávnaté plochy: 365 m<sup>2</sup>

V dokumentácii sa uvádza nezmenený rozsah, zrejme oproti vydanému stavebnému povoleniu, avšak oproti pôvodnému zámeru, na základe ktorého bolo vydané záväzné stanovisko mesta, nastalo zvýšenie:

zastavanej plochy: o 191 m<sup>2</sup>

podlažnej plochy: o 370 m<sup>2</sup>

a pribudla funkcia bývania na 3. nadzemnom podlaží.

**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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3658/5, 3659, funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 502**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

**Charakteristika:** plochy určené pre komerčné účely s prevládajúcimi obslužnými funkciami obchodu, drobných prevádzok výroby a služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami, ktoré svojím charakterom nemôžu byť lokalizované v obytnom prostredí, pretože nespĺňajú požiadavky na hygienickú kvalitu obytného prostredia ale nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí.

**Funkčné využitie prevládajúce:** malé a stredné výrobné zariadenia, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, priestory pre prevádzky výrobných a nevýrobných služieb.

**Funkčné využitie prípustné:** celá škála zariadení obchodu, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, výstavné a predvádzacie priestory.

**Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:** administratívne budovy a priestory súvisiace s prevádzkami, odborné učebne stredných škôl, ČSPH bez umyvárky automobilov a plničky plynu.

**Funkčné využitie neprípustné:** vid'. tabuľka.

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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýrobných služieb	rôzne formy zástavby, areály	2-3	0,40	0,15

**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.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

V zmysle údajov, deklarovovaných v posudzovanej dokumentácii:

	Pôvodný návrh		Zmena stavby		ÚPN mesta
Plocha pozemku	990 m <sup>2</sup>		990 m <sup>2</sup>		
Zastavaná plocha	177 m <sup>2</sup>	12%	368 m <sup>2</sup>	IZP = 0,39	IZP = 0,40
Podlažné plochy	531 m <sup>2</sup>	IPP = 0,53	901 m <sup>2</sup>	IPP = 0,90	IPP = 0,90
Plochy zelene			365 m <sup>2</sup>	KZ = 0,36	KZ = 0,15

Z uvedeného vyplýva, že 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 dodatočným povolením stavby:	<b>Prevádzkové, skladové a kancelárske priestory Pasienková ul. – zmena stavby pred dokončením</b>
na parcele číslo:	<b>3658/5, 3659</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Pasienková 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- odstavne státi v počte 11 miest budú umiestnené v zmysle prepracovanej dokumentácie z 08/2011 v polohe na hranici pozemkov parc. č. 3658/5 a 3658/4, čím sa uvoľní priestor križovatky Svornosti – Pasienková, pričom súčasťou riešenia parkovania je aj chodník,

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- doplniť návrh nakladania s odpadmi, predpokladané druhy a množstvá, vo výkresovej časti umiestniť nádob/kontajnerov,

- vzhľadom na trvalé pracovné miesta je potrebné vyhodnotiť aj radónové riziko v zmysle vyhlášky MZ SR č.528/2007 Z.z.,
  - vzhľadom na kontakt objektu s Ul. svornosti je potrebné zabezpečiť požadovanú akustickú pohodu vo vnútorných priestoroch s trvalým pobytom pracovníkov v zmysle požiadaviek Nariadenia vlády SR č.115/2006 Z.z.,
  - svetlotechické posúdenie nie je súčasťou predloženej dokumentácie, je potrebné ho predložiť na stanovisko Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva v Bratislave,
  - predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
  - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
  - preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
  - preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
  - 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,
  - požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### ODPORÚČANIE:

S ohľadom na polohu parcely odporúčame investorovi umiestniť vzrastlú stromovú zeleň v rámci vonkajších parkovacích stojísk.

#### UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 49978/11-323391 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

1 x dokumentáciu, časť architektonicko stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia  
- 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
Magistrát - ORM – archív, OÚP, ODP