

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PROGAST, spol. s r. o.
Krajinská cesta 18
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 33317/12-10933 Ing. arch. Labanc / 59356213 09. 03. 2012

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

investor:	PROGAST, spol. s r. o., Krajinská cesta 18, Bratislava
investičný zámer:	„Pristavba objektu občianskej vybavenosti pre účely prenájmania administratívnych priestorov“
žiadosť zo dňa:	18. 01. 2012; doplnená dňa: 16. 02. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Dóka, Horné Bašty 1, Trnava
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2011

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu administratívneho objektu s 2 nadzemnými a 2 podzemnými podlažiami na mieste jestvujúceho jednopodlažného rodinného domu. Navrhovaný objekt je funkčne, prevádzkovo a hmotovo prepojený so susedným objektom stojacim na pozemku parc. č. 6080/1 k. ú. Ružinov. Zastrešenie je riešené plochou strechou. V suteréne sú navrhnuté skladové priestory, garáž a zázemie zamestnancov. Na nadzemných podlažiach sa nachádzajú prezentačné a administratívne priestory. Dopravne je objekt napojený na Krajinskú cestu a cez účelovú komunikáciu na ulicu Nové Záhrady VI. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 1 parkovacím miestom v garáži a 10 p.m. na teréne (pri Krajinskej ceste) pre celý areál – jestvujúca admin. budova a navrhovaná admin. budova. Celková plocha riešeného pozemku je 1156,0 m², celková zastavaná plocha areálu je 358,2 m², spevnené plochy 367,1 m², plocha zelene 421,9 m², celková úžitková plocha je 591,8 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 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. **6080/1, 6080/2, 6079/1, 6079/2, 6078, 6077, 6083/11**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (väčšia západná časť rieš. pozemku)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach,

Laurinská 7 II. poschodie

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

málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie 1130 (menšia východná časť riešeného pozemku)

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.

Časť záujmového pozemku s funkčným využitím **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130** je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území charakter územia zásadne nemení. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia.

Časť záujmového pozemku s funkčným využitím **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102** je 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 regulačnú intenzitu využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvolnená zástavba	0,30	0,25

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.

Rozptýlené v území alebo vstavané zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu sú zaradené medzi **spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu** danej funkčnej plochy. Vhodnosť umiestnenia objektu občianskej vybavenosti spočíva v doplnení bariéry zloženej z budov občianskej vybavenosti chrániacej ostatné územie s funkčným využitím **málopodlažná zástavba obytného územia**, tvorené prevažne rodinnými domami a pozemkami záhrad pred negatívnymi vplyvmi (hluk, prach) z intenzívneho dopravného zaťaženia blízkej Popradskej ulice.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Prístavba objektu občianskej vybavenosti pre účely prenajímajania administratívnych priestorov“
na parcele číslo:	6080/1, 6080/2, 6079/1, 6079/2, 6078, 6077, 6083/11
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Krajinská cesta

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:

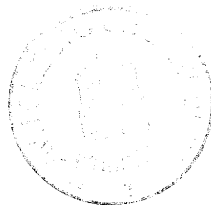
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie 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. MAGS ORM 33317/12-10933 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu (1 ks paré) sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Prilohy: potvrdená situácia, rez
dokumentácia (1 ks paré)
tabuľka C.2. 102 a C.2. 1130

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODP