

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Hypo real servis, s. r. o.  
Kopčianska 17  
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 58826/11-410712 Janka Ondriášová/ 59 356 491 19. 3. 2012

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

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 toto **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.

investičný zámer	Prevádzková budova F Na vrátkach
stavebník	Mesto Mikulaj, Gemilovská 614/II, 814 01 Bratislava
typ konania podľa stavebného zákona	územné konanie
žiadosť evidovaná dňa	30. 11. 2011 doplnená 16. 1. 2012
druh podanej dokumentácie	realizačný projekt - architektúra
spracovateľ dokumentácie	ARCHITEKTI mikulaj&mikulajová, s. r. o. Lazaretská 11, 811 08 Bratislava Ing. arch. Andrea Mikulajová autorizovaný architekt 1665 AA
dátum spracovania dokumentácie	august 2011
miesto stavby	ul. Na vrátkach
parcelné číslo	3181/1
katastrálne územie	Dúbravka
doložené dokumenty	stanovisko KR PZ č. KRP-DI-16-178/2011 z 12. 12. 2012

Predložená dokumentácia rieši umiestnenie novostavby s názvom Prevádzková budova F na ulici Na vrátkach, z tejto ulice je vstup na pozemok. Polyfunkčný objekt má 1podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia, tretie podlažie je ustúpené. V podzemnom podlaží sú umiestnené skladové haly slúžiace na skladovanie potrieb pre aranžovanie kytíc a vencov, skladovanie dekoračných materiálov, uskladnenie nádob na kvety, uskladnenie nádob pre výsadbu interiérových aj exteriérových drevín a uskladnenie obalov. V druhom sklade sa predpokladá skladovanie záhradného nábytku, záhradného náradia, kartónových obalov a keramických nádob na kvety. Okrem skladov je v podzemnom podlaží umiestnená kotolňa a príslušenstvo pre zamestnancov. Na 1.NP sa nachádza predajňa, veľkopriestorová kancelária, kuchynka, loggia a príslušenstvo, na 2. NP sa nachádzajú dve veľkopriestorové kancelárie, kuchynka, loggia a príslušenstvo a na 3.NP sa nachádza veľkopriestorová kancelária, zasadačka, terasa a príslušenstvo. Statická doprava je riešená na spevnených plochách pri objekte v počte 16 miest. Objekt je vertikálne prepojený interiérovým schodiskom. Pozemok mierne klesá smerom k Alexyho ul. V objekte bude pracovať 43 zamestnancov. Celková plocha pozemkov dotknutých stavbou je 1651,77 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha je 292,73 m<sup>2</sup>, podlažné plochy sú 741,8 m<sup>2</sup>, plochy zelene sú 88,5 m<sup>2</sup> a zatravnovacie panely sú 45,8 m<sup>2</sup>.

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

Dosahované indexy nie sú v dokumentácii uvedené, vypočítali sme ich na základe údajov uvedených v doplnku sprievodnej správy (január 2012). Údaje sa vzťahujú osobitne na časť pozemku vo funkčnej ploche 502, t. j. 827,2 m<sup>2</sup> a osobitne na časť pozemku vo funkčnej ploche 1130. Index podlažných plôch je 0,90; index zastavaných plôch je 0,35; koeficient zelene je 0,15. Napojenie na sieť technického vybavenia je vyznačené iba vo výkrese situácie. Stavba je dokumentovaná samostatne, bez kontextu využitia celej rozvojovej funkčnej plochy.

**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 pozemky je v záväznej časti územného plánu definované funkčné využitie **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód **502** (je to časť priľahlá k diaľnici) a kód **1130** (je to časť priľahlá k sídlisku). Územím je trasované elektrické vedenie 2x110 kV a VTL plynovod s ochrannými pásmami.

**Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných** sú územia určené pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch sú zariadenia obchodu a výrobných a nevýrobných služieb. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiariu a civilnú obranu.

**Ostatná ochranná a izolačná zeleň** sú 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.

Záujmové pozemky sú súčasťou **rozvojového územia**. Regulatívny intenzity využitia rozvojového územia sú tieto:

Kód regulácie	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 charakteru, komplexy	0,36	0,15

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia

Umiestnenie stavby Prevádzková budova F Na vrátkach je hľadiska funkčného využitia a z hľadiska princípov tvorby územia akceptovateľné, stavba spĺňa stanovené indexy využitia plôch vo vzťahu k riešenému územiu. Lokalita v priestore medzi diaľnicou D1 a trasami, resp. ochrannými pásmami vyšších rádoz inžinierskych sietí sa postupne rozvíja v súlade s určeným funkčným využitím pre podnikateľské aktivity so zameraním na obchod a služby. Hlavné mesto SR Bratislava v lokalite Na vrátkach vydalo v predchádzajúcom období viacero záväzných stanovísk k investičnej činnosti k podobným objektom.

Po posúdení žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby

**Prevádzková budova F Na vrátkach**

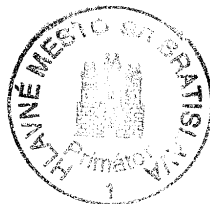
Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu hlavného mesta v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky, odporúčania a upozornenia:**

- rešpektovať podmienky ochranných pásiem inžinierskych sietí zasahujúcich do časti pozemku;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Záväzné stanovisko č. MAGS ORM 58826/11-410712 zo dňa 19. 3. 2012 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 (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov].

Časť dokumentácie sme si ponechali.



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: potvrdená situácia a dokumentácia (časť)

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdená situácia  
MB ODP k listu MAGS/ODP/34211/12-20888