

Murányi

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 51398/13-316857 Ing. arch. Labanc / 59356213 04. 11. 2013

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

investor:	Ježová
investičný zámer:	„Sociálno-prevádzková budova“
žiadosť zo dňa:	18. 07. 2013; doplnená dňa: 01. 08. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miroslav Muňoz, Ing. Gabriel Ádám
dátum spracovania dokumentácie:	09. 2011

Predložená dokumentácia rieši – dokumentuje zrealizovaný objekt s názvom „Sociálno-prevádzková budova“, ktorý má 2 nadzemné podlažia a je zastrešený plochou strechou. Podľa predloženej dokumentácie má stavba slúžiť pre celoročné ubytovanie prevádzkového personálu už zrealizovaných stavieb na pozemku stavby (na riešenom území/ v areáli) – „Klmpiarska hala“ (autoservis) a „Polyfunkčná budova“ (administratíva a byt). Na tieto stavby bolo vydané rozhodnutie č. SÚ/CS 10050/2012/5/MAD-38 zo dňa 27. 11. 2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 12. 2012 a ktorým stavebný úrad MČ Bratislava – Ružinov tieto stavby dodatočne povolil a povolil ich užívanie. Na prízemí sa nachádza zasadacia miestnosť (administratíva), kuchyňa s jedálňou pre zamestnancov (občianska vybavenosť), komunikačné priestory a priestory zázemia. Na 2 n. p. sú priestory prechodného ubytovania zamestnancov prevádzky uvedeného areálu – hygienické zázemie, 2 jednolôžkové izby a 1 dvojlôžková izba. Pre všetky jestvujúce budovy (i posudzovanú stavbu) je v areáli navrhnutých 5 parkovacích miest na zabezpečenie nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN 73 6110, Zmena 1. Dopravne je pozemok napojený z príľahlej Jastrabej ulice. Celková plocha riešeného pozemku je 973,0 m², zastavaná plocha jestvujúcich stavieb je 160,0 m², zastavaná plocha navrhovaného objektu je 75,6 m², spevnené plochy 179,2 m², plocha zelene 558,2 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **3369/1, 3369/3 a 3369/4**, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502** (tabuľka C.2.502 v prílohe)

Podmienky funkčného využitia plôch: územia pre umiestňovanie obslužných 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 požiarnu a civilnú obranu.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, kód regulácie **G**. 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

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.

Priestory administratívy, jedálne a prechodného ubytovania zamestnancov areálu radia navrhovanú stavbu medzi budovy občianskej vybavenosti. Vzhľadom na súvis s jestvujúcou prevádzkou autoservisu – klampiarskej haly možno posudzovanú stavbu s názvom „Sociálno-prevádzková budova“ označiť ako zariadenie občianskej vybavenosti viažuce sa na predmetnú funkciu. Tieto sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Ukazovatele intenzity využitia územia (IPP, IZP, KZ) ovplyvnené predmetnými stavbami vzťahujúce sa na riešené územie, na ktorom je posudzovaná stavba zrealizovaná, dosahujú hodnoty: IPP = 0,4; IZP = 0,16; KZ = 0,57. Dosahovaná intenzita využitia predmetného stavebného pozemku neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom, ktoré sú pre dané územie záväzné. V dotknutej funkčnej ploche sú veľké plošné rezervy – výrazná časť dotknutej funkčnej plochy je poľnohospodársky využívaná pôda resp. nevyužitá nezastavaná pôda. Uvažovaný zámer 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:	„Sociálno-prevádzková budova“
na parcele číslo:	3369/1, 3369/3, 3369/4
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Jastrabia ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- žiadame, aby príslušný stavebný úrad vo svojich nasledujúcich konaniach neumožnil zmenu funkčného využitia navrhovaného objektu na objekt alebo priestory trvalého bývania (napr. rodinný dom)

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby „Sociálno-prevádzková budova“ požadujeme preukázať zabezpečenie 5 šikmých parkovacích miest na pozemku stavby (v zmysle doplneného riešenia, spracovateľ: Ing. G. Ádám; 06/2012).

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

UPOZORNENIE:

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je do výhľadu uvažované s výstavbou komunikačného prepojenia ulíc Kaštieľska – Parková – Slovnaftská (cez Jastrabiú ul.) vo funkčnej triede B2 a v kategórii MZ 14 s vedením MHD trolejbusovej. V súbehu je uvažovaná aj cyklistická trasa. S ohľadom na výrazné územné nároky uvedenej dopravnej stavby, nie je vylúčený jej možný dopad aj na pozemky navrhovanej stavby (týka sa jestvujúcej klampiarskej dielne a spevnených plôch). Podrobné technické riešenie komunikačného prepojenia vrátane cyklotrasy nie je doposiaľ spracované, avšak zámer je potrebné rešpektovať.

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.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (ostatná časť)
tabuľka C.2.502

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