

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Cesproza, s.r.o.
Budyšínska 14
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
15.01.2014

Naše číslo
MAGS ORM 40160/14-5349

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /59356508

Bratislava
12.03.2014

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

investor:	Miroslav Ondrejko
investičný zámer:	Rekonštrukcia administratívno – obchodného objektu, Koľajná ul., Rača
žiadosť zo dňa:	15.01.2014 doplnená dňa: 26.02.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Szöke, autorizovaný architekt 1882AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2013
doložené doklady:	stanovisko ŽSR Bratislava, pod č. 01893/2014/O420-2 zo dňa 14.02.2014

Predložená dokumentácia rieši:

nadstavbu, prístavbu a stavebné úpravy jestvujúceho nepodpivničeného, jednopodlažného skladu, ktorý je zastrešený sedlovou strechou a umiestnený v tesnej blízkosti železničnej trate, v uzavretom areáli, kde sú umiestnené viaceré sklady a parkovisko pre nákladné autá. Objekt bude nadstavený o jedno podlažie, o celkových rozmeroch 19,45 x 10,26 m a zastrešený pultovou strechou, zvažujúcou sa smerom k železničnej trati. Objekt po prestavbe bude dvojpodlažný a využívaný ako administratívno-obchodný priestor. Na 1.NP sa nachádza zádverie, vstupná hala s recepciou, kancelária, zasadačka, schodisko, chodba, kuchynka, sociálno-hygienické zázemie a security. Na 2.NP sú umiestnené 4 kancelárie, chodba, schodisko, sklad a WC. Predpokladaný počet zamestnancov bude 20 osôb.

Plocha pozemku celého areálu je 2122 m² a zastavaná plocha objektu bude 197,5 m².

Nároky na statickú dopravu navrhovanej stavby pokrýva 12 parkovacích miest umiestnených vo vnútri areálu, na pozemku investora. Dopravne je objekt prístupný z Koľajovej ul.

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. 3486/65 a 3486/69, stanovuje funkčné využitie územia: **plochy zariadení železničnej dopravy**, číslo funkcie **702**, stabilizované územie.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy

A - osobnej

B - nákladnej

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Spôsoby využitia funkčných plôch**Prevládajúce:**

A - stanice a zastávky osobnej dopravy

B - stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :

A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

B - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok, parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

A - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú

B - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia na separovaný zber odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia administratívno – obchodného objektu
na parcele číslo:	3486/65 a 3486/69
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Koľajná 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštatujeme, že predmetná stavba sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí, v tesnej blízkosti trate. So stavbou v ochrannom pásme železničných tratí sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia – hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie a pod. Požadujeme, aby stavebník zrealizoval max. opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov od železničnej prevádzky a zabezpečil, aby v navrhovaných priestoroch neboli prekročené povolené hladiny hluku, v zmysle príslušnej legislatívy;
- požadujeme, aby stavebník v územnom konaní k projektovej dokumentácii doložil aj stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva.

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.

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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysu, rezu a pohľadu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
1x dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUP, ODI