

**Skulecs**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
11.12. 2015 MAGS OUIIC 58732/15-394040 Ing. arch. Brezníková/kl. 218 29.02. 2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Skulecs
investičný zámer:	„Nadstavba – Papiernictvo s bytovou jednotkou“ Čučoriedkova ul., parc. č. 1302/1, 1302/2, 1302/3, k.ú. Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	11.12. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie - časť: Architektonicko – stavebné riešenie
spracovateľ dokumentácie:	Roomart architects, Trnava, zodp. projektant: Ing. arch. Róbert Malovec/reg. č. 2251 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2015

Predložená dokumentácia rieši nadstavbu jestvujúcej záhradnej pivnice a záhradného skladu. Nadstavbou vznikne jednopodlažný objekt papiernictva s bytovou jednotkou.

Pozemok stavby sa nachádza v svahovitej lokalite západnej časti k.ú. Vrakuňa, ktorá sa postupne transformuje z pôvodnej zástavby záhradných domov na lokalitu zariadení služieb, obchodu a skladov. Na pozemku – zvažujúcom sa od prístupovej komunikácie Čučoriedkova, sa v súčasnosti nachádza stavba záhradnej pivnice a záhradného skladu s výmerou 46 m². Tieto budú plniť funkciu skladu pre obchodnú činnosť stavebníka. Navrhovaná montovaná nadstavba je jednopodlažný objekt pôdorysného tvaru „L“, zastrešený sedlovou strechou/výška: +4,63 m, spád 25°. Dispozične bude členený na obchodnú a obytnú časť. Obchodná časť - predajňa s hygienickým príslušenstvom, je prístupná cez vstup v pravej časti objektu nadstavby. Cez exteriérové schodisko je prístupná pôvodná časť objektu - suterén/sklady obchodu. Obytná časť, so samostatným vstupom, pozostáva z kuchyne, izby, kúpeľne a WC.

V zmysle platnej STN 73 6110/Z2 sú pre riešenie stavby navrhnuté tri stojiská na vlastnom pozemku investora, z toho jedno stojisko bude vyhradené pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z.z..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: plocha riešeného pozemku je 538,00 m², zastavaná plocha 85,71 m², celková úžitková plocha je 104,38 m² (plocha obchodno-skladových priestorov papiernictva: 61,21 m², plocha bytovej jednotky: 43,17 m²). Spevnené plochy majú výmeru 61,84 m² a plocha zelene na rastlom teréne 390,45 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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 1302/1, 1302/2, 1302/3, územný plán stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**.

Charakteristika podmienok 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 požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvádzacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Záujmový pozemok 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, č. funkcie 502**:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Vrakuňa

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	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 vymedz. územia.

Posudzovaná stavba spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v územnom pláne:

Papiernictvo s bytovou jednotkou ako „zariadenie obchodu“ a „byt v objekte určenom pre inú funkciu“, je vo funkčnej ploche: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**, zaradené medzi:

- prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch/obchodno-skladové priestory papiernictva s úžitkovou plochou: 61,21 m²,
- spôsoby využitia funkčných plôch prípustné v obmedzenom rozsahu/byt s úžitkovou plochou: 43,17 m².

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia záujmového pozemku/v zmysle predloženej dokumentácie: index zastavaných plôch/IZP = 0,16, index podlažných plôch/IPP = 0,16, koeficient zelene/KZ = 0,73, neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom.

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

so zmenou dokončenej stavby:	„Nadstavba – Papiernictvo s bytovou jednotkou“
na parcele číslo:	1302/1, 1302/2, 1302/3
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Čučoriedkova ul., Bratislava

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:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

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.

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

Hlavné mesto SR 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, OUIČ/archív