



Ing. Valovičová s.r.o.
Vyšehradská 7
851 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIC Ing. arch. Labanc / 213 11. 01. 2017
53512/16-353579

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PRISON s.r.o., Námestie Mieru 2, Holíč
stavba:	Polyfunkčná hala
žiadosť zo dňa:	07. 09. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Pavol Pálka (1460*A*4-1)
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2016 a 07. 2016

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu skladovej haly s funkciou distribučného centra skladovaných tovarov. Prevažnú väčšinu navrhovanej stavby tvorí jednopodlažný skladovací priestor halového typu s názvom „polyfunkčná hala“. Ostatná menšia časť objektu je dvojpodlažná, na 1. nadzemnom podlaží je riešená vstupná hala opísaná aj ako obchodný priestor a priestory zázemia, na 2. n. p. sú navrhnuté administratívne priestory a zázemie. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Starej Ivanskej cesty. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 5 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 3854,1 m², celková zastavaná plocha je 1814,6 m², plocha zelene 711,89 m², celková podlažná plocha je 2134,4 m², zastavaná plocha samotnej navrhovanej stavby je 954,72 m² a jej podlažná plocha je 1039 m² (uvedené plošné bilancie sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

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. **16934/11, 16934/12, 16934/13, 16934/14, 16934/15, 16934/25**, stanovuje funkčné využitie územia: **distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Posudzovaná stavba predstavuje zariadenie veľkoobchodného skladu a distribučného centra, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Navrhovaná stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením nenaruša charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia a navrhovaná intenzifikácia riešeného územia sa výrazne nelíši od intenzifikácie okolitého územia okolitou zástavbou dotknutej funkčnej plochy. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

V riešení stavby polyfunkčnej haly je preukázaná jej bezkolíznosť a súčasne územná rezerva pre výhľadovú dopravnú stavbu Vonkajší dopravný polookruh Galvaniho ul. – Lamač, s ktorou uvažuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Zo spodrobneného riešenia dopravnej stavby v Dopravno-urbanistickej štúdii „Vonkajší polookruh Galvaniho ul. – Lamač“ (sprac. PUDOS PLUS s.r.o. v roku 2001) vyplýva, že uvedenou dopravnou stavbou je síce priamo dotknutý pozemok predmetnej posudzovanej stavby parc. č. 16934/11 (konkrétne súbežnou obslužnou komunikáciou, ktorá je jeho súčasťou), avšak na tomto pozemku sa neumiestňujú žiadne jej súčasti.

Príloha predloženej dokumentácie obsahuje aj list spoločnosti PUDOS PLUS s.r.o. adresovaný spol. PRISON s.r.o., investorovi polyfunkčnej haly, v ktorom ako spracovateľ riešenia stavby vonkajšieho polookruhu deklaruje, že navrhovaná polyfunkčná hala nie je v rozpore so spomenutou výhľadovou dopravnou stavbou (list č. 42/16-RS, zo dňa 22.6.2016).

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčná hala
na parcele číslo:	16934/11, 16934/12, 16934/13, 16934/14, 16934/15, 16934/25
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Stará Ivanská 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 riešenia dopravného vybavenia:

- Žiadame rešpektovať výhľadovú dopravnú stavbu vonkajší dopravný polookruh Galvaniho ul. – Lamač, s ktorou uvažuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a územnú rezervu preň vyplývajúcu zo spodrobneného riešenia v Dopravno-urbanistickej štúdii „Vonkajší polookruh Galvaniho ul. – Lamač“ (sprac. spoločnosťou pudos plus s.r.o., 2001), ktorá má dopad na pozemok stavby polyfunkčnej haly parc. č. 16934/11. Na predmetnom pozemku nebudú umiestnené žiadne prípadné súčasti stavby polyfunkčnej haly, ktoré by mali trvalý charakter.

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 správy komunikácií a oddelenie 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia

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