



Ing.arch. Rudolf Melčák
AK ArchID
Holíčska 19
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.12.2016 MAGS ORM 60944/16-422781 Ing.arch.Hanulcová 07.04.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Andits	
investičný zámer:	MC GAZDA – Centrála firmy	
žiadosť zo dňa: 20.12.2016	doplnená dňa: 18.01.2017	
typ konania podľa stavebného zákona:	o umiestnení stavby	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k územnému rozhodnutiu	
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Rudolf Melčák – reg.č. 0011AA AK ArchID – Architektonická kancelária	
dátum spracovania dokumentácie:	04/2016 – rev.03/2017	

Predložená dokumentácia rieši:

polyfunkčný objekt s dvomi nadzemnými podlažiami, pôdorysne obdĺžnikového tvaru, funkčne určený pre obchodné, skladové, servisné a kancelárske priestory. Vjazd na pozemok pre potreby dopravnej obsluhy je zrealizovaný zo starej Hodonínskej cesty. Objekt je situovaný na pozemku medzi Hodonínskou a starou Hodonínskou cestou. Obsluha areálu firmy bude riešená zo starej Hodonínskej cesty (z východnej strany pozemku) cez pozemok parc.č. 3209/2, pričom existujúci vjazd z Hodonínskej cesty na západnej strane pozemku bude zrušený.

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (väčšia časť pozemku parc.č. 3209/1 – východná časť smerom k starej Hodonínskej ceste, na ktorom je umiestnená navrhovaná centrála firmy + celá parc.č. 3209/4)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (menšia časť pozemku parc.č. 3209/1 – západná časť smerom k Hodonínskej ceste, na ktorom sú umiestnené parkovacie miesta)

Podmienky funkčného využitia plôch:

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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Zariadenia administratívy, zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy č.201. V území funkčnej plochy č.1130 je prípustné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti - parkoviská.

Z hľadiska funkčného využitia územia predložený investičný 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

s umiestnením stavby	MC GAZDA – Centrála firmy
na parcele číslo:	3209/1, 3209/4
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokality Františkov majer

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 verejného dopravného vybavenia so zmenou stavby pred dokončením **súhlasíme s podmienkou:**

- obsluha areálu firmy bude riešená výhradne zo starej Hodonínskej cesty (z východnej strany pozemku), pričom existujúci vjazd z Hodonínskej cesty na západnej strane pozemku v blízkosti veľkej okružnej križovatky OK 5 (križovatka cesty I/2 a cesty II/505) bude zrušený vzhľadom na nevhodnú polohu pred križovatkou a taktiež z dôvodu plánovaného rozšírenia Hodonínskej cesty (zbernej komunikácie FT B1) na 4-pruhovú komunikáciu s pozdĺžnym vedením hlavnej cyklotrasy na strane záujmového pozemku v zmysle Územného plánu hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

- 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

UPOZORNENIE:

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

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – ZB + potvrdená celková situácia
Magistrát – ODI