

BADING s.r.o.
Vranovská 51
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	03. 07. 2019
	44907/19-331851		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Igor Osvald, Komárňanská č 4, 821 05 Bratislava
stavba:	KANCELÁRIE OSVALD
žiadosť zo dňa:	02. 05. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ján Dolejší číslo autorizačného osvedčenia SKA: 0004 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2018

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu objektu s 1 podzemným podlažím na časti zastavanej plochy a s 2 nadzemnými podlažiami, ktorý obsahuje priestory administratívy. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej ulice Na výslní navrhovaným dopravným vstupom na pozemok stavby. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 4 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 398 m², zastavaná plocha je 103,2 m², plocha zelene 202,47 m², celková podlažná plocha je 189,18 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 je záujmová parc. č. **xxxx**, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, 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 : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcela 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: **kód N: rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod..**

Navrhovaná stavba predstavuje zariadenie administratívy, tieto sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Nakoľko dotknutá funkčná plocha je z hľadiska intenzity využitia územia neregulovateľná, pristúpili sme aspoň k posúdeniu intenzity riešeného územia predmetnej stavby z hľadiska udržateľnosti jestvujúceho charakteru zástavby v tejto funkčnej ploche, ktorá je potrebná pre dopracovanie a doplnenie jej regulácie do platného územného plánu hlavného mesta. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej

plochy nenarúša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby. Stavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok, ani neúmerne zaťaženie riešeného územia, **rešpektuje charakteristický obraz a princípy jestvujúcej zástavby v dotknutej funkčnej ploche.**

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

s umiestnením stavby:	KANCELÁRIE OSVALD
na parcele číslo:	xxxx
v katastrálnom území:	Nívy
miesto stavby:	Na výslní

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:

- Požadujeme *aktualizovať plošné bilančné údaje stavby a riešeného pozemku*. Konkrétne žiadame zosúladiť ich hodnoty uvedené v textovej časti s údajmi z grafickej časti, na základe ktorých je možné tieto hodnoty plošných bilančných údajov vypočítať (Poznámka: zastavaná plocha, podlažná plocha a plocha zelene – ich definície sú uvedené v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, v kapitole 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch).
- V dokumentácii sa vyskytli zjavné formálne chyby týkajúce sa pomenovania typologického druhu stavby a jej účelu využitia, napr. na str. 4 je dva razy použité označenie posudzovanej stavby a jej prevádzky názvom „rodinný dom“. Tieto nedostatky je potrebné v ďalšom stupni projektovej dokumentácie odstrániť.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Elektrickú rozvodnú skriňu žiadame umiestniť na pozemku investora, tzn. mimo dopravného priestoru komunikácie.
- Stavebné úpravy prístupovej komunikácie na vjazde/na vstupe na pozemok žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.
- Nakoľko lokálna dopravná komunikačná sieť nie je predmetom riešenia územného plánu a nemá parametre zodpovedajúce miestnym komunikáciám (dopravný prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením, chýbajú chodníky), preto v prípade, ak mestská časť disponuje platným územným plánom zóny, alebo iným územnoplánovacím podkladom, obsahom ktorého je návrh príslušnej zonálnej dopravnej infraštruktúry, odporúčame tento rešpektovať a stavbu umiestniť v súlade s takýmto územnoplánovacím podkladom (t.j. s prípadnou územnou rezervou pre možné rozšírenie komunikácie v budúcnosti).

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:

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. D1 (Koordinačná situácia), č. 03 (Pôdorys 1.pp, 1.np), č. 04 (Pôdorys 2.np, strecha) a č. 05 (Rez A-A, Rez B-B, pohľad západný)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + uvedené potvrdené kópie výkresov
- Magistrát – OUP, ODI