



A – Z STAV s.r.o.
Odeská 3
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
24.03.2020

Naše číslo
MAGS OUIC
46997/20-104688

Vybavuje/linka
Ing. arch. Záhorská/610

Bratislava
08.09.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	A – Z STAV s.r.o.
investičný zámer:	„Skládka inertného odpadu a výrobná vibrolisovaných betónových výrobkov – zmena dokončenej stavby“
žiadosť zo dňa:	24.03.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Banské projekty s.r.o., Ing. Miloš Bednárík, Ing. Vlasta Martinická
dátum spracovania dokumentácie:	november 2019

Predložená dokumentácia rieši:

Dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby - umiestnenie objektu administratívnej budovy a šatne na manipulačných spevnených plochách jestvujúceho areálu v lokalite Lieskovská cesta. Investor A – Z STAV s.r.o., má v riešenom území povolenú činnosť na prevádzkovanie skládky inertného odpadu a výrobné vibrolisovaných betónových výrobkov do roku 2023. Pre existujúcu prevádzku, v rámci ktorej sa nachádzajú aj riešené objekty bolo vydané Rozhodnutie o využívaní územia č. 182/06/2013/. Predložená zmena sa týka stavby - skládka inertného odpadu SO 21 Polyfunkčná plocha a spočíva v novovybudovaných objektoch, SO 27 Administratívna budova, SO 28 Šatne, SO 29 Splašková kanalizácia, SO 30 Studňa, SO 31 Prípojka NN (pre objekty SO 27, SO 28). Objekt administratívy, ktorý slúži ako kancelárie pre vedúcich pracovníkov a obslužný personál, je vyskladaný z typových oceľových kontajnerov ako jednopodlažný a trojtraktový. Objekt šatní je rovnako zložený z typových oceľových kontajnerov ako trojpodlažný a bude slúžiť na prezlečenie a vykonanie hygienických potrieb personálu. Zastavaná plocha administratívy je 180 m² a zastavaná plocha šatní je 165 m². Objekty sú zrealizované na pozemkoch s parc. č. xxxxxxxxxx, s rozlohou spolu 9176 m², na ktoré má investor uzatvorenú nájomnú zmluvu.

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 a ods. 4, § 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 parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, rozvojové územie, kód D**

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.

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 **pre vonkajšie mesto**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

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 vymedzeného územia.

Upozorňujeme, že predmetná lokalita sa nachádza v ochrannom pásme areálu Slovnaft. a.s. a v ochrannom pásme plynovodu.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Areály výroby patria medzi prevládajúce činnosti funkčnej plochy *distribučné centrá, sklady, stavebníctvo*, vrátane stavebných dvorov a zariadení a v obmedzenom rozsahu sú v predmetnom území prípustné aj zariadenia na zber odpadov. Indexy intenzity využitia územia v rámci celého areálu A – Z Stav dosahujú hodnotu IPP 0,409; IZP 0,399 a KZ 0,109.

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 dodatočným povolením zmeny stavby:	„Skládka inertného odpadu a výrobná vibrolisovaných betónových výrobkov – zmena dokončenej stavby“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Lieskovská 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 vodných tokov a protipovodňovej ochrany:

- prevádzka sa nachádza v území **chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov**. Je preto potrebné dodržiavať pri prevádzke a stavebných prácach opatrenia v zmysle § 3 Obmedzenie činností a § 4 Opatrenia na ochranu vôd, Zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- odvedenie splaškových vôd z objektov unimobuniiek SO 27 a SO 28, ktoré tvoria šatne a administratívu pre 25 zamestnancov je navrhnuté do jestvujúcej žumpy s objemom 25 m³; upozorňujeme, že žumpa musí byť vyvázaná v intervale 1x za týždeň, v zmysle projektovej dokumentácie a doklady o vývoze a likvidácii odpadových vôd musí vlastník žumpy uchovávať a predložiť v prípade kontroly;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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

ODPORÚČANIE:

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav

UPOZORNENIE:

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

v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemok vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon pred stavebným konaním (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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: potvrdená situácia,
Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI