



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.03. 2020 MAGS OUIIC 48679/20-125479 Ing. arch. Brezníková/218 09.09. 2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
stavba:	„Areál služieb a obchodu“, Slovnaftská ul. – záhrady - parc. č. XXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	24.04. 2020; doplnená dňa 03.09. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia - Stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Pavol Matrka - autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 3107*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2019; doplnenie 08/2020

Predložený projekt dokumentuje stavbu objektu s priestormi služieb, obchodu a služobného bytu zrealizovaného na pozemku záhrady v záhradkárskej osade pri Slovnaftskej ul..

Objekt/osadený v zadnej časti pozemku s výmerou 457 m², je realizovaný ako prízemná murovaná stavba bez suterénu, zastrešená valbovou strechou so sklonom 30°. Rozdelený je tromi deliacimi stenami na 4 rovnako veľké časti (služobný byt, masážny salón, rehabilitačné zariadenie a obchod) s rovnakým dispozičným riešením. Úžitková plocha každej časti je 32,83 m².

Na pozemku stavby sa umiestňuje 5 stojísk. Dopravný prístup je zabezpečený zo siete jestvujúcich prístupových komunikácií pripojených na Slovnaftskú ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia uvedené v predloženej dokumentácii:

- výmera riešeného pozemku/parc. č. XXXXXXXXXXXXX: 457,00 m²
- zastavaná plocha = podlažná plocha: 166,70 m²; IZP = IPP = 0,365
- spevnené plochy: 220,89 m² (z toho: 167,14 m² príjazdová plocha, prístupový a odkvapový chodník + 53,75 m² zatrávňovacie tvárnice)
- plocha zelene na teréne: 69,41 m²; KZ = 0,152
- obostavaný priestor: 864,47 m³
- úžitková plocha: 131,32 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 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 je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

• **Funkčné využitie územia:**

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: 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.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

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

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený 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: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*:

- *pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, ...*

kód reg.	IPP max.	číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
----------	----------	---------------	-----------------------------	--------------------------	----------	---------

D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	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 vymedzeného územia.

Zrealizovaný stavba „Areálu služieb a obchodu“ v k.ú. Ružinov/parc. č. xxxxxxxxxxxx, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch/kap. C. 2.1., Tab. C.2.201:

- časť „b“/masážny salón; časť „c“ rehabilitačné zariadenie, časť „c“/obchod (podlažná plocha spolu = 125,02 m²), cit.: „zariadenia obchodu a služieb“ sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 201,
- časť „a“/služobný byt (podlažná plocha = 41,68 m², t.j. 25 %), cit.: „v území je **prípustné** umiestňovať **v obmedzenom rozsahu** bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy“ (poznámka: v súčasnosti plní funkčná plocha funkciu záhradkárskej osady);

Z hľadiska regulácie intenzity využitia územia/kap. C. 2.2.3., Tab.2:

- dosahovaná miera využitia riešeného pozemku: IZP=0,365, IPP=0,365, KZ=0,152, neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom pre dotknuté rozvojové územie s regulačným kódom D vo vnútornom meste (IZP max.=0,45; IPP max=0,9; KZ min.=0,15).

Zrealizovaná stavba dokumentovaná predloženým projektom je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Zabezpečenie statickej dopravy s ohľadom na rozsah stavby a deklarované kapacity zamestnancov a návštevníkov hodnotíme ako súlad s STN 736110.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Areál služieb a obchodu“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Slovnaftská ul. – záhrady

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, aby predmetná stavba bola skolaudovaná na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby musia ostať verejne prístupné. Ich vyhradenie v normovom počte žiadame preukázať ku kolaudácii stavby.

Súčasne upozorňujeme:

Územie, kde sú lokalizované pozemky stavby (záhradkárska lokalita), nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením, a bez peších ťahov. Ich charakter odpovedá účelu, pre ktorý boli budované – obsluhu záhrad.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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.

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

- všetky parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou /s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č.1 Situácia/M 1:200, 2xA4, 08/2019; č.1 Výkaz zelených plôch /M 1:100, 2xA4, 08/2020; č.3 Pôdorys prízemnia/M 1:75, 2xA4, 08/2020; č.6 Rez B-B' /M 1:75, 2xA4, 08/2019

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č.1 Situácia/M 1:200, 2xA4, 08/2019; č.1 Výkaz zelených plôch /M 1:100, 2xA4, 08/2020; č.3 Pôdorys prízemnia/M 1:75, 2xA4, 08/2020; č.6 Rez B-B' /M 1:75, 2xA4, 08/2019
Magistrát – ODI, OUIČ/archív