



N&N - ING s.r.o.
Švabinského 20
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 07. 12. 2020
54758/20- 381415

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	2N-INVEST, spol. s r.o., Sadová 7, 900 31 Stupava
stavba:	VÝROBNO – PREVÁDZKOVÝ AREÁL, HRACHOVÁ – II. ETAPA
žiadosť zo dňa:	07. 07. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	s_form., spol. s r.o., Studenohorská 27, 841 03 Bratislava zodpovedný projektant: Mgr. Art. Martin Šimek (číslo autorizačného osvedčenia: 2191 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2020

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčnej budovy obdĺžnikového pôdorysu so 6 nadzemnými podlažiami. Je koncipovaná ako rozšírenie prevádzkových kapacít investora resp. užívateľa. Existujúci výrobný areál navrhnutý na rozšírenie sa nachádza medzi riešeným územím a Hrachovou ulicou.

Na 1. n.p. je navrhovaný showroom, jedáleň so štandardným priestorovým zázemím, bufet integrovaný do jedálne, elektrorozvodňa, vstupné a spoločné priestory. Na 2. a 3. n.p. sú riešené priestory výroby, sklady súčiastok a výrobkov, priestory zázemia, dve rokovacie miestnosti a technické priestory. Nasledujúce 4. n.p. je dispozične riešené ako veľkopriestorová kancelária s rokovacou miestnosťou a priestormi zázemia, plánované je pre účely prípravy výroby a projekcie. Na 5. a 6. n.p. je navrhovaná prevádzka ubytovne s 26 ubytovacími jednotkami, každá obsahuje 2 izby po 2 lôžka, celkovo je kapacita ubytovne 52 izieb resp. 104 lôžok. Ubytovňa je v zmysle predloženej dokumentácie posudzovanej stavby určená pre zamestnancov užívateľa stavby. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Súčasťou riešenia je aj prístrešok pre kontajnery na odpad, ktorý je graficky dokumentovaný len vo výkresoch situácie.

Dopravne je stavba sprístupnená cez jestvujúcu areálovú komunikáciu, pripojenú na Hrachovú ulicu. Pre potreby stavby sa navrhuje zabezpečiť 50 povrchových stojísk. Z výkresovej časti evidujeme, že sa zabezpečujú aj prvky cyklotopravy – stojany pre odstavovanie bicyklov. Celková plocha riešeného územia je 3713 m², zastavaná plocha stavbou je 976 m², zastavaná plocha prístreškom je 20 m², celkové spevnené plochy sú 1776 m², plocha zelene je 941 m², celková podlažná plocha je 5856 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 sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú 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 reg.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	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.

Dominantná prevádzka navrhovanej stavby predstavuje zariadenie výrobných a nevýrobných služieb, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Na prízemí riešený výstavný a predvážací priestor (showroom) patrí medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Priestory jedálne, bufetu a ubytovne predstavujú zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, ktoré sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou **vzťahujúce sa na riešené územie** v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,58; IZP = 0,26; KZ = 0,23; tieto **nepresahujú stanovené limitné hodnoty** pre dotknuté rozvojové územie. **Ukazovatele intenzity využitia územia** ovplyvnené navrhovanou stavbou **vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu** dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,19; IZP = 0,38; KZ = 0,29; tieto **nepresahujú stanovené limitné hodnoty** pre dotknuté rozvojové územie.

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:	VÝROBNO – PREVÁDZKOVÝ AREÁL, HRACHOVÁ – II. ETAPA
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Hrachová ulica

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:

- Krátkodobé parkovacie miesta určené pre návštevníkov stavby musia ostať verejne prístupné. Uvedené, vrátane ich vyhradenia z celkového počtu (v normovom počte) žiadame preukázať v kolaudačnom konaní.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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

ODPORÚČANIE:

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

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Územie, v ktorom sú lokalizované pozemky navrhovanej stavby, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom, prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovými šírkovými parametrami, príp. s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších ťahov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. C2 (Celková situácia stavby), č. 1.02 (Pôdorys 2.NP), č. 1.09 (Pohľady)
- dokumentácia (1 ks)

Co:

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