



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.06. 2020 MAGS OUIK 53399/20-370929 Ing. arch. Brezníková/218 05.11. 2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	„Administratívna budova“, Slovnaftská ul. – záhrady - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	25.06. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie/Arch.- stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	- PB PROJECT s.r.o., Blumentálska 26, Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Pavol Bôrik, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1118
dátum spracovania dokumentácie:	11/2018

Predložený projekt dokumentuje stavbu administratívnej budovy zrealizovanú na pozemku záhrady v záhradkárskej osade pri Slovnaftskej ul..

Objekt/osadený v zadnej časti pozemku s výmerou 437 m², je realizovaný ako prízemná murovaná stavba bez suterénu, zastrešená sedlovou strechou s valbami/sklon strechy 20°, výška hrebeňa strechy +5,250 m. Krov budovy nebude využívaný. Na 1.NP sú situované kancelárie, archív, technická miestnosť a soc. zariadenie. Pôdorysné rozmery stavby sú 14,82 x 8 m, úžitková plocha má výmeru 92,02 m² + terasa 12,5 m².

Riešenie dopravného vybavenia stavby: Nároky statickej dopravy sa zabezpečujú na pozemku stavby – na spevnenej ploche umožňujúcej parkovanie 4 OA. Dopravný prístup je zabezpečený zo Slovnaftskej ul., cez sieť prístupových komunikácií súčasnej záhradkárskej lokality.

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

- výmera riešeného pozemku/parc. č. XXXXXXXXXXXXX: 437,00 m²
- zastavaná plocha = podlažná plocha: 111,36 m²; IZP = IPP = 0,255
- spevnené plochy: 220,89 m² (z toho: 10,90 m² plocha zo zámkovej dlažby + 12,50 m² terasa + 19,64 m² okapový chodník)
- plocha zelene na teréne: 184,60 m²; KZ = 0,42

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. xxxxxxxxxxxxxxxx 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 prístupné 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, kód regulácie D**. 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.

Posudzovaná stavba administratívnej budovy zrealizovaná na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

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

- cit.: „Zariadenia administratívy,...“ sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 201,

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

- dosahovaná miera využitia riešeného pozemku: IZP=0,255, IPP=0,255, KZ=0,42, 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 (4) hodnotíme ako súlad s aktuálne platnou STN 736110.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Administratívna budova“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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. (tak ako je deklarované v projektovej dokumentácii);**

Upozorňujeme, že komunikačný systém v lokalite nedisponuje normovými šírkovými parametrami ani vhodným technickým vyhotovením, bol vybudovaný za účelom obsluhy 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. zatrávňovacími 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.

Architektonicko-stavebnú časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: č. D Koordinačná situácia/M 1:150, 2xA4, 10/2018; č.05 Pohľad južný, severný/M 1:50, 2xA4, 11/2018

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. D Koordinačná situácia/M 1:150, 2xA4, 10/2018; č.05 Pohľad južný, severný/M 1:50, 2xA4, 11/2018
Magistrát – ODI, OUIIC/archív