

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Kotláríková

Váš list číslo/zo dňa
14.08. 2013

Naše číslo
MAGS ORM 53062/13-321713

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
16.10. 2013

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Žilinský a Žilinská
investičný zámer:	Novostavba – Prevádzka zmrzlinárne – cukrárne so služobným bytom Poľnohospodárska ul., Bratislava – Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	14.08. 2013 , doplnená 10.09.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vladimíra Kotláríková autorizovaný architekt/reg. č. 1218 AA
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2013

Predložená dokumentácia rieši novostavbu objektu výroby a predaja zmrzliny s celoročnou prevádzkou a služobným bytom, v južnej časti Poľnohospodárskej ulice v MČ Bratislava - Vrakuňa. Navrhnutý objekt má dve nadzemné podlažia, zastrešenie plochou strechou, s výškou rímsy 6,3 m. Moderný objekt má nepravidelný pôdorys, najdlhšia strana má 18,7 m a premenlivá šírka sa pohybuje v rozmedzí 7,4 m až 11,5 m, pričom najužšia strana budovy je situovaná ku komunikácii Poľnohospodárska a je v nej umiestnený hlavný vstup do prevádzky. Celá prevádzka je umiestnená na 1.NP objektu a tvoria ju: zmrzlináreň – cukráreň, výrobná zmrzliny, sklad, kancelária, kotoľňa a hygienické zázemie pre zamestnancov a pre návštevníkov prevádzky. Súčasťou 1.NP je garáž pre dva osobné automobily a samostatný vstup so schodiskom do bytu. Byt je situovaný na celom 2.NP, má kuchyňu, tri obytné miestnosti, šatník a hygienické zázemie. Okolie objektu je riešené zeleňou v kombinácii so spevnenými plochami – pred prevádzkou a za objektom v mieste parkoviska.

Údaje uvádzané v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku parc. č. 631/45 a 631/109 je 347 m², zastavaná plocha 170 m², spevnené plochy 103 m² a zeleň na rastlome teréne 91,0 m².

Pozemok parc. č. 631/145 a 631/109 je situovaný v rámci obytného územia - viacpodlažná zástavba, zo severnej strany je v dotyku s plochami statickej dopravy pre okolité bytové domy a z juhu priamo v dotyku s rodinným domom vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia. V súčasnosti stojí na pozemku nevyhovujúca prevádzka predajne zmrzliny (stánok) a terasa s vonkajším sedením.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 631/45 a 631/109, dotknuté uvedenou stavbou v katastrálnom území Vrakuňa, stanovuje funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – *podľa tabuľky C.2.101 v prílohe listu.*

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, i zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Navrhovaný objekt svojim hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. 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

so stavbou :	Prevádzka zmrzlinárne – cukrárne so služobným bytom
na parcele číslo:	631/45 a 631/109
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Poľnohospodárska 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 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:

Navrhované odstupové vzdialenosti nespĺňajú ustanovenie §6 odseku 3 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. MŽP SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Nakoľko sa jedná o stiesnené pomery, objekt je možné osadiť 1,5 m od susednej parcely v zmysle PD (t.j. podľa odseku 5), pričom musia byť splnené požiadavky podľa odseku 1 citovanej vyhlášky.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy 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 – časť architektúra sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia
potvrdená situácia
tabuľka C.2. 101

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OÚRM archív