



Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
SU/CS 1572/2018/15/ MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 05. 06. 2019
MSV/MBL 44500/18-325204

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ján Kliš a Miroslava Klišová Sohns, Mlynarovičova 13, 851 03 Bratislava
stavba:	Objekt nevýrobných služieb a administratíva
žiadosť zo dňa:	03. 05. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Robert Renczés (číslo autorizačného osvedčenia SKSI: 5165*I1)
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2018

Predložená dokumentácia dokumentuje: zrealizovanú stavbu s dvomi nadzemnými podlažiami, nazvanú ako „Objekt nevýrobných služieb a administratíva“. Podľa predloženej dokumentácie stavba obsahuje na prízemí prevádzku fotoateliéru a na 2. n. p. 2 kancelárie – prevádzku administratívy. Dispozične je však stavba riešená ako štandardný rodinný dom. Zastrešenie je riešené formou sedlovej strechy. Dopravný prístup je riešený zo Slovnaftskej ul. cez sieť jestvujúcich prístupových komunikácií. Nároky na statickú dopravu zabezpečujú 4 parkovacie miesta na spevnených plochách na pozemku stavby.

Celková plocha riešeného pozemku je 360 m², zastavaná plocha je 87,71 m², spevnené plochy 199,24 m², plocha zelene 160,76 m², celková podlažná plocha je cca 175,4 m² (údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie a z interného stanoviska MČ Ružinov).

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:

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. **xxxxxxxx**, 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	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.

Prevádzka fotoateliéru predstavuje zariadenie nevýrobných služieb, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Prevádzka administratívy predstavuje zariadenie občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,48; IZP = 0,24; KZ = 0,45; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Predmetná stavba dokumentovaná predloženým projektom skutočného vyhotovenia, **ktorý dokumentuje opisovanú prevádzku v tejto stavbe**, 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 stavby:	Objekt nevýrobných služieb a administratíva
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Domové role

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:

- *Funkcia uvádzaná v predloženej dokumentácii posudzovanej stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Požadujeme, aby predmetná stavba bola skolaudovaná na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii.*
- *Nakoľko posudzovaná zrealizovaná stavba obsahuje aj priestory administratívy, požadujeme v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie, aby prevádzka predmetnej administratívy bola naviadaná na funkciu, konkrétne na prevádzku fotoateliéru na 1. n. p. tejto stavby, resp. na iné prevádzky nachádzajúce sa v jestvujúcich stavbách v dotknutej funkčnej ploche, ktoré sú z hľadiska regulácie funkčného využitia prevládajúce alebo prípustné.*

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:

Územie, kde sú lokalizované pozemky navrhovanej stavby, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom (prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením), pešími ťahmi, ani obsluhou MHD. Návrh koncepcie riešenia dopravného vybavenia (býva súčasťou územno – plánovacieho podkladu) nie je doposiaľ spracovaný.“

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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.

Časť dokumentácie („Stavebnú časť“) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

dokumentácia – ostatná časť

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUP, ODI