



**Ing. Branislav Kotek**  
**P.O.BOX 103**  
**810 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa 07.12. 2018      Naše číslo MAGS OUIIC 58320/18-492933      Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218      Bratislava 24.09. 2019

Vec

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

investor:	XX
stavba:	„Objekt nevýrobných služieb a administratíva so služobným bytom“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	<b>11.12. 2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre stavebné povolenie/časť Architektúra</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Daniela Chmelová</b> - autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0312AA
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2018</b>

**Predložená dokumentácia dokumentuje** stavbu nazvanú ako: „Objekt nevýrobných služieb a administratíva so služobným bytom“ zrealizovanú v lokalite Domové role/bývanej záhradkárskej osade, na pozemku s výmerou 1 153 m<sup>2</sup>.

Zrealizovaný objekt je samostatne stojaca stavba s pôdorysom v tvare nepravidelného „L“ s obrysovými rozmermi 20,15 x 16,51 m. Predná časť stavby je prízemná s obytným podkrovím, obsahuje služobný byt/d'alej len „SB“, s úžitkovou plochou 105,13 m<sup>2</sup>. Zastrešená je sedlovou strechu so štítom orientovaným do ulice, sklonom 30° a výškou hrebeňa 6,70 m. Dispozične je táto časť stavby riešená ako štandardný rodinný dom. Zadná časť stavby: objekt nevýrobných služieb a administratívy /d'alej len „ONSA“, je prízemná s plochou strechou, ktorá je zozadu na úrovni terénu/úžitková plocha:107,74 m<sup>2</sup>. Podľa predloženej dokumentácie obsahuje firemnú vinotéku a sklad, rokovaciu miestnosť prepojenú s čajovou kuchynkou, kanceláriu, hyg. zariadenie a archív.

V SV časti riešeného pozemku je vybudovaný prístrešok pre auto so zastavanou plochou 20,45 m<sup>2</sup>, zastrešený pultovou strechou s výškou hrebeňa 3,0 m.

Statická doprava: na pozemku stavby sa zabezpečuje 5 parkovacích miest – 1 PM pod prístreškom a 4 PM na teréne. Dopravný prístup je riešený z príľahlej komunikácie.

Stavba sa nachádza v pásme hygienickej ochrany výrobného areálu Slovnaft, a.s. Nad prízemnou časťou stavby/ONSA, je trasované vzdušné vedenie VN.

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

- výmera rieš. pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx: 1 153,00 m<sup>2</sup>/podľa LV, v PD neuvedená
- zastavaná plocha celkom: 221,99 m<sup>2</sup>  
(z toho: 132,42 m<sup>2</sup>/ONSA, + 69,12 m<sup>2</sup>/SB, + 20,45 m<sup>2</sup>/prístrešok pre auto; IZP: neuvedené
- podlažná plocha/IPP: neuvedené
- spevnené plochy: neuvedené
- plocha zelene na teréne/KZ: neuvedené
- obostavaný priestor celkom: 878,19 m<sup>3</sup> (z toho: 463,47 m<sup>3</sup>/ONSA, + 414,72 m<sup>3</sup>/SB)

**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 je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

• **Funkčné využitie územia:**

- ZMIEŠANÉ 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.

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je v územnom pláne definované ako **rozvojové územie, kód regulácie G**. 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: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502.*

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.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
N E S Ť H L A S Í**

s dodatočným povolením stavby:	<b>„Objekt nevýrobných služieb a administratíva so služobným bytom“</b>
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Domové role</b>

**Odôvodnenie:**

Zrealizovaná stavba nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Posudzovaná stavba „Objekt nevýrobných služieb a administratíva so služobným bytom“/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx, je umiestnená v polohe pod jestvujúcim 22 kV vonkajším nadzemným elektrickým vedením a je zasiahnutá jeho ochranným pásmom/10 m po oboch stranách vedenia. Túto kolíziu hodnotíme ako porušenie záväznej regulácie uvedenej v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01 a zmien a doplnkov 02, v **kap. C.8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**, v ktorej je stanovené, cit.: *rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany: ....elektroenergetické zariadenia (...rozvodné siete VN a NN a pod.,.)*“.

**Upozornenie:**

Okrem uvedeného rozporu s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov upozorňujeme na nedostatky v predloženej dokumentácii, najmä:

1. Na základe nám dostupných informácií máme za to, že v tomto konkrétnom prípade môže ísť napr. aj o podklad pre konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby spojené so zmenou účelu využitia stavby (PD nie je jednoznačná, nie sú zdokumentované rozdiely voči pôvodnej stavbe). Podľa LV č. 4846 pozemky parc. č. xxx (24 m<sup>2</sup>) a 5777 (29 m<sup>2</sup>) sú pozemky, na ktorých je postavená budova bez označenia súpisným číslom, druh pozemku: zastavané plocha a nádvorcia. Pozemky parc. č. xxxxxxxx (spolu: 1 100 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrady) sú označené ako pozemky v záhradkárskej osade, na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľ. plodiny).
2. Predložená dokumentácia nespĺňa náležitosti potrebné pre posúdenie zámeru a následné vydanie záväzného stanoviska, konkrétne:

- plošné bilancie riešeného územia – pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxx - *požadované bilancie*: zastavaná plocha, podlažná plocha, plocha zelene, spevnené plochy a celková plocha riešeného územia;
  - údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou v zmysle § 3 ods. 4 písm. a vyhlášky č. 453/2000 Z. z. – súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov obsahujúci okrem iného nasledovné údaje o stavbe, riešenom území: ukazovatele intenzity využitia územia (IPP, IZP, KZ) – *ovplyvnené predmetnou stavbou (zrealizovaný stav)*, vzťahujúce sa na riešené územie, v ktorom je stavba umiestnená;
  - výkres Situácia/M 1: 250 – situačne nie sú zakreslené plochy: zastavané, spevnené a plochy zelene v zmysle plošných bilancií,
  - z hľadiska zariadenia funkčného využitia stavby nie je špecifikovaný typ prevádzky posudzovaného objektu nevýrobných služieb a administratíva
  - absentuje výpočet nárokov statickej dopravy.
3. 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 územnoplánovacieho podkladu) nie je doposiaľ spracovaný.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** dokumentácia

**Co:** Magistrát – ODI, OÚP, OUIČ/archív