



Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
02.04. 2019                      MAGS OUIK 43878/19-194495                      Ing. arch. Brezníková/218                      14.11. 2019

Vec

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

investor:	<b>TOUR4U, s.r.o., Šikmá 4, 821 06 Bratislava</b>
stavba:	<b>„Skladovo technická budova s kancelármi a služobnými bytmi“ - Komárňanská ul., parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>10.04. 2019, doplnená dňa 04.11. 2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre dodatočné stavebné povolenie/Architektonicko - stavebné riešenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>- autor: KubisArchitekti s.r.o., Borinka 362 - zodpovedný projektant: Ing. arch. Daniel Kubiš, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2085AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2019</b>
doložené doklady:	<b>MČ Bratislava – Ružinov – Rozhodnutie/st. povolenie č. SU/CS 14059/2017/6/AMR-142 zo dňa 13.11. 2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby skladovo technickej budovy s piatimi kancelármi a dvomi služobnými bytmi na Komárňanskej ul./k.ú. Ružinov, zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia č. SU/CS 14059/2017/6/AMR-142 vydaného na predmetnú stavbu dňa 13.11. 2017 (právoplatného 28.12. 2017) MČ Bratislava – Ružinov.**

Posudzovaná skladovo technická budova je samostatne stojaci 2-podlažný objekt zastrešený sedlovou strechou/výška hrebeňa +6,900 m. Objekt pozostáva z dvoch častí: väčšia časť - skladová hala s garážou, je bez stropnej konštrukcie cez dve podlažia, pôdorysne menšia je s 2 NP (1.NP: 2 služobné byty + 1 väčšia kancelária s príslušenstvom; 2.NP: 4 kancelárie +3 kúpeľne. Kotelňa so samostatným vchodom je pripojená k stavbe z južnej strany.

Zmeny a úpravy architektonicko-konštrukčného riešenia zrealizované nad rámec st. povolenia:

- priestor skladu s garážou bol v úrovni 1.NP rozšírený v smere k prístupovej komunikácii, prestrešený je pultovou strechou,
- v zadnej časti stavby boli prestrešené vstupy do priestorov kancelárií/pultovou strechou, doplnené o samostatný vstup na 2.NP z exteriéru - pomocou ocelového jednoramenného schodiska;
- zmeny v dispozičnej časti,
- preprojektované boli okenné a dverné konštrukcie,
- v exteriérovej časti bol postavený altánok/13,5 m<sup>2</sup>.

Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby zriaďuje 11 parkovacích miest (z toho dve v skladovom priestore) s dopravným prístupom z príľahlej Komárňanskej ul..

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

	stav povolený (SP zo dňa 13.11. 2017)	DSP
celková výmera pozemku:	838,00 m <sup>2</sup>	838,00 m <sup>2</sup>
celková zastavaná plocha:	265,98 m <sup>2</sup> ...IZP = 0,32	361,58 m <sup>2</sup> ...IZP = 0,43
spevnené plochy:	343,61 m <sup>2</sup>	295,70 m <sup>2</sup>
plocha zelene:	217,61 m <sup>2</sup> ...KZ = 0,26	180,72 m <sup>2</sup> ...KZ = 0,22
celkový obostavaný priestor:	1 399,56 m <sup>3</sup>	1 781,90 m <sup>3</sup>
celková úžitková plocha:	306,05 m <sup>2</sup>	380,48 m <sup>2</sup>
- 1.NP:	210,10 m <sup>2</sup>	284,53 m <sup>2</sup>
- 2.NP:	95,95 m <sup>2</sup>	95,95 m <sup>2</sup>
podlažná plocha (v PD neuvedená):	...IPP = 0,62*	...IPP = 0,76**

*Poznámka:*

\*IPP = 0,48 (v zmysle ZST č. MAGS OUIK 47083/16-296032 zo dňa 07.09. 2016)

\*\*IPP = 0,57 (v zmysle našich kontrolných výpočtov)

**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 zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

*1. Funkčné využitie územia:* Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, xxxxxx v k.ú. Ružinov, stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie **302****

Podmienky funkčného využitia plôch:

**Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.**

Spôsoby využitia funkčných plôch:

**Prevládajúce:** Zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení.

*Prípustné:* V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, *byty v objektoch určených pre inú funkciu - služobné byty*, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov.

*Nepripustné:* V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

## 2. Intenzita využitia územia:

Záujmový pozemok je 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: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, kód regulácie E:*

**pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...**

Kód	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	302	distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

### 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 vymedz. územia.

*Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia/záujmového pozemku parc. č. xxxxxxxxxx:*

- IZP = 0,43; IPP = 0,57, KZ = 0,22

**3. Dopravné vybavenie územia:** Nároky statickej dopravy pre navrhovanú stavbu sú stanovené výpočtom vykonaným v zmysle aktuálnej STN 73 6110 a to pre nasledovné, investorom deklarované kapacity: 105,94 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy (máme za to, že plochy kancelárií) a 6 zamestnancov. V zmysle výkresovej časti je jednoznačne umiestnených 9 parkovacích miest; s ohľadom na rozsah stavby a spevnených plôch definovaných pre parkovanie (označ. B) riešenie statickej dopravy akceptujeme.

Posudzovaná stavba skladovo technickej budovy s kancelármi a služobnými bytmi **spĺňa reguláciu** využitia dotknutého rozvojového územia stanovenú v záväznej časti územného plánu, aj po realizácii vyššie špecifikovaných zmien architektonicko-konštrukčného riešenia, zrealizovaných nad rámec stavebného povolenia.

**Hlavé mesto SR Bratislava**  
**S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Skladovo technická budova s kanceláriami a služobnými bytmi“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Komárňanská ul.</b>

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:**

- stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zmeny funkčného využitia objektu, príp. časti objektu, požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie,

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projekt. dokumentácie tohto stupňa.

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

- 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:**

- priestory „väčšej kancelárie priamo prístupnej z exteriéru“/1.NP, sú vo výkrese č. A 02 nesprávne označené ako miestnosť č. 1.01 kuchyňa a miestnosť č. 1.14 izba;
- údaj o výmere zastavanej plochy (265,98 m<sup>2</sup>) nie je na str. 4/SS a STS, uvedený správne;
- výsledné hodnoty bilančných ukazovateľov uvedené v dokumentácii vykazujú malé odchýlky od našich výpočtov, nemá to však vplyv na výsledné posúdenie vo vzťahu k prípustným hodnotám zadefinovaných v územnom pláne;
- záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxx sa nachádza v ochrannom pásme výrobného areálu Slovnaft, a.s.. V rámci konania na stavebnom úrade je potrebné doložiť súhlasné stanovisko dotknutého 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 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.

Dokumentáciu/2x: paré 03/2019; 10/2019, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy č. A 01 Situácia stavby/M 1:250, 3xA4, 10/2019, č. A 06 Pohľady /M 1:100, 4xA4, 10/2019  
dokumentácia/paré 03/2019

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. A 01: Situácia stavby /M 1:250, 3xA4, 10/2019, č. A 06 Pohľady/M 1:100, 4xA4, 10/2019  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív