



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.05. 2019 MAGS OUIK 45872/19-335874 Ing. arch. Brezníková/218 30.09. 2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
stavba:	„Kancelárske priestory“, Slovnaftská ul. – záhrady - parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	07.05. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Pavol Matrka - autorizovaný stavebný inžinier/reg. č. 3107*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2018

Predložená dokumentácia dokumentuje zrealizovaný objekt s kancelárskymi priestormi, ktorý vznikol prestavbou a dostavbou záhradnej chaty v lokalite Slovnaftská ul. – záhrady/bývalej záhradkárskej osade, na pozemku s výmerou 356 m².

Objekt s kancelárskymi priestormi je prízemná, čiastočne podpivničená murovaná stavba, typu bungalov. Stavba obsahuje prevádzku administratívy (3 kancelárie s výmerou úžitkovej plochy 43,63 m²/19,45 m²; 12,96 m²; 11,22 m²). Zastrešenie je riešené plytkou sedlovou strechou/23°. Pre účely stavby sa zabezpečujú 3 parkovacie miesta. Dopravný prístup je zabezpečený zo Slovnaftskej ul. - sieťou jestvujúcich prístupových komunikácií.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia: uvedené v predloženej dokumentácii (S a TS/str. 1) a upravené po kontrolnom prepočítaní:

- výmera rieš. pozemku/parc. č. xxxxxx 357,00 m² (podľa LV č. 6331: **356,00 m²**)
- zastavaná plocha: 94,77 m²; IZP=0,26 (nami vypočítaný **IZP=0,27**)
- podlažná plocha: neuvedená (nami vypočítaná výmera: 90,09 m²; **IPP=0,25**)
- spevnené plochy: 56,42 m² (nami vypočítaná výmera: 65,14 m², z toho: 36,56 m²/3 x PM; 7,20 m²/žumpa; 21,38 m²/chodník)
- plocha zelene na teréne: 223,35 m²/KZ=0,62 (nami vypočítaná výmera: 196,09 m²; **KZ=0,56**)

- obostavaný priestor: 492,80 m³
- úžitková plocha: 96,43 m²

Poznámka: Minimálne odchyľky v plošných bilanciách posudzovanej stavby a z nich vyplývajúcich hodnôt ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku uvedených v predloženej dokumentácii a nami upravených po kontrolnom prepočítaní nemajú vplyv na výsledné posúdenie.

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. xxxxxxxxxxxx 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**. 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*.

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.

Zrealizovaná stavba objektu s kancelárskymi priestormi v k.ú. Ružinov/parc. č. xxxxxxxxxxxx spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Zariadenia administratívy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy č. 201/*občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*.

Dosahovaná miera využitia riešeného pozemku: index zastavaných plôch/IZP=0,27, index podlažných plôch/IPP=0,25, a koeficient zelene/KZ=0,56, neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom pre dotknuté rozvojové územie.

Zrealizovaná stavba dokumentovaná predloženým projektom je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Nároky statickej dopravy sú zdokladované korektným výpočtom vykonaným v zmysle STN 73 6110 – z2. S ohľadom na rozsah stavby riešenie statickej dopravy akceptujeme.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Kancelárske priestory
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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:

- **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;**

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:

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou /s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

Územie, kde sú lokalizované pozemky stavieb, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením, a bez peších ťahov.

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.

Stavebnú časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 1 Situácia/M 1:200; č. 5: Rez A-A'; č. 6: Rez B-B'/M 1:50

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 1 Situácia/M 1:200; č. 5: Rez A-A'; č. 6: Rez B-B'/M 1:50
Magistrát – ODI, OUIČ/archív