



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.02.2019 MAGS OUIK Ing. arch. Záhorská/610 23.04.2019
40106/19-77434

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Prevádzkové, skladové a kancelárske priestory“
žiadosť zo dňa:	18.02.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch., Erika Szabóová, *1803AA*
dátum spracovania dokumentácie:	október 2018

Predložená dokumentácia rieši:

Výstavbu samostatne stojaceho 3 – podlažného, nepodpivničeného objektu „Prevádzkové, skladové a kancelárske priestory“. Objekt má pôdorysný tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 22,00 x 10,40 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 12,300m nad úrovňou podlahy prízemia ±0,000m. Na 1.NP sa budú nachádzať sklady a hygienické zariadenia, na 2.NP a 3.NP sa budú nachádzať sklady a kancelárie s hygienickým zariadením. Priestory budú slúžiť na uskladnenie tovaru autodoplnkov a príslušenstva. Súčasťou návrhu sú spevnené plochy a parkovisko vo vnútri areálu.

Dopravne sa objekt navrhuje pripojiť z príľahlej cesty - ul. Svornosti a to dočasne, do doby realizácie rozšírenia komunikácie. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku s počtom 15 státí.

Celková plocha pozemku je 763 m², zastavaná plocha je 228,8 m², podlažná plocha je 686,4 m², plocha zelene je 117,2 m², parkovacie plochy a komunikácie spolu 417 m².

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. **xxxxxxxxxxxx**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, rozvojové územie, kód **D**

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.

Intenzita využitia územia:

Predmetné 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: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód regulácie **D**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

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.

Upozorňujeme, že záujmová lokalita je dotknutá bezpečnostným pásmom areálu Slovnaft, a.s..

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Novostavba objektu pre prevádzkové, skladové a kancelárske priestory sa navrhuje umiestniť vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde sú tieto objekty prípustné.

indexy dosahované návrhom

IZP = 0,30.....0,40 max - vyhovuje

IPP = 0,9.....0,9 max - vyhovuje

KZ = 0,154.....0,15 min - vyhovuje

indexy v zmysle UPN hl.m.SR Bratislava

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

s umiestnením stavby:	„Prevádzkové, skladové a kancelárske priestory“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Ul. Svornosti

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:

- v prípade zmeny funkčného využitia stavby je potrebné opätovné predloženie projektovej dokumentácie na posúdenie vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii;
- upozorňujeme na slabú výpovednú hodnotu predloženej projektovej dokumentácie, v ktorej napr. nekorešponduje výškové osadenie objektu v časti textovej, kde je príľahlý terén na hodnote - 0,10 m a v grafickej časti je tento $\pm 0,000$ m; v grafickej časti chýbajú celkové rozmery 2. a 3. NP; v textovej časti je chybné uvedenie podlažná plocha 693 m², po prepočte má táto plocha výmeru 686,4 m²;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

Dopravné pripojenie na cestu I/63 je riešené jednoduchým pravo-pravým pripojením (bez odbočovacieho a pripájacieho pruhu), pričom zriadenie vjazdu povolil Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako príslušný cestný správny orgán (č. sp. OU-BA-OCDPK2-2017/062319-1) a stavebné povolenie vydal stavebný úrad Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice (č. ŠSÚD 722/5630/2018/FLN-4), a to s podmienkou: „žadateľ je povinný v prípade zmeny účelu využitia stavby alebo novej stavebnej činnosti opätovne požiadať o odsúhlasenie nového spôsobu dopravného napojenia podľa platnej legislatívy a príslušných STN“

Stanovisko:

- riešený areál a jeho dopravná obsluha sú viazané na nadradenú komunikačnú sieť – cestu I/63 (Ul. svornosti), ktorá je v zmysle celomestskej koncepcie riešenia dopravy podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov ako komunikácia funkčnej triedy B1 navrhnutá na prestavbu - rozšírenie na 4-pruh
- umiestnenie záujmovej stavby do územia pripúšťame, poloha areálu nie je v kolízii s výhľadovým rozšírením komunikácie, zodpovedá súčasnému dopravnému usporiadaniu cesty I/63 (2 jazdné pruhy v smere do centra BA, 1 jazdný pruh v smere Rovinka)
- nakoľko má byť pre každú stavbu podľa jej druhu a účelu zabezpečené kapacitné vyhovujúce pripojenie na príľahlú pozemnú komunikáciu (tu Ul. svornosti, cesta I/63) a záujmom hl. mesta v oblasti dopravy je udržanie základného charakteru dopravnej funkcie Ul. svornosti v zmysle platnej STN 73 6110 t. j. zberné komunikácie majú plniť spájajúcu a dopravnú funkciu a nie zabezpečovať priamu obsluhu príľahlého územia, akceptujeme vydané povolenia k dopravnému pripojeniu (vjazdu) s podmieňujúcimi požiadavkami:

- v konaní o umiestnení stavby žiadame preukázať stavebnému úradu platnosť povolenia na zriadenie vjazdu (č. sp. OU-BA-OCDPK2-2017/062319-1) t. j. plnenie stanovenej podmienky „žadateľ je povinný v prípade zmeny účelu využitia stavby alebo novej stavebnej činnosti opätovne požiadať o odsúhlasenie nového spôsobu dopravného napojenia podľa platnej legislatívy a príslušných STN“
- pre užívanie stavby žiadame prevádzku areálu a vstupnú bránu do areálu zabezpečiť tak, aby vozidlá vchádzajúce do areálu nevytvárali prekážku na ceste I/63
- v čase užívania areálu prípadný vzniknutý deficit v parkovaní žiadame riešiť zásadne na vlastných vnútorných plochách
- **pre výhľadový stav komunikácie (4-pruh) je nevyhnutné uvažovať s náhradným dopravným pripojením resp. ukončiť užívanie areálu.**

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

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

ODPORÚČANIE:

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
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav
- 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.

UPOZORNENIE:

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI