

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:

- plocha riešeného územia (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): 565,00 m²
- zastavaná plocha: 109,60 m²; IZP = 0,19
- spevnené plochy: 122,00 m², z toho: chodníky/44,00 m², stojiská/78,00 m²
- plocha zelene na teréne: 333,40 m²; KZ = 0,59
- podlažná plocha: 166,89 m²; IPP = 0,30
- úžitková plocha spolu: 156,04 m², obostavaný priestor: 635,00 m³

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, územný plán stanovuje:

- *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.

- *Intenzitu využitia územia:*

Záujmový pozemok je súčasťou územia, kt. je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie E**. 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 **regulatívny intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302:*

- *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 vymedzeného územia.

Hodnotenie:

Čiastočne zrealizovaná stavba zariadenia drobnej prevádzky služieb – ul. Pod gaštanmi, k.ú. Ružinov, **spĺňa** reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- z hľadiska *regulácie funkčného využitia plôch*/kap. C.2.1., Tab. C.2.302 (Územia výroby, distribučné centrá, sklady, stavebníctvo), cit.: „**V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, ...**“;
- z hľadiska *regulácie intenzity využitia územia*/kap. C. 2.2.3., Tab.2 (pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...): dosahovaná miera využitia riešeného pozemku: IZP=0,19; IPP=0,30; KZ=0,59, neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom pre dotknuté rozvojové územie vo vnútornom meste,

Poznámka: Z hľadiska celkového hmotovo-priestorového a architektonického riešenia má stavba charakter rodinného domu.

- z hľadiska *dopravného vybavenia územia*: S ohľadom na rozsah stavby a jej kapacity riešenie statickej dopravy akceptujeme. Z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva magistrátu s umiestnením objektu súhlasíme, uplatňujeme si však podmienku uvedenú nižšie.

Stavba dokumentovaná predloženým projektom 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:	„Zariadenie drobnej prevádzky služieb“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Pod gaštanmi

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:

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia ako nebytová budova.
- V lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra – komunikácia, chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez sklopený obrubník.

- Riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku žiadame napojiť na komunikáciu cez **vjazd /výjazd v šírke max. 6 m**. Širšie priame napojenie jednotlivých parkovacích miest cez chodník ku komunikácii nie je neprípustné. Pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Krátkodobé parkovacie miesto pre návštevníkov objektu žiadame riešiť ako verejne prístupné.

Upozorňujeme:

- Územie stavby nedisponuje kapacitným komunikačným systémom – dopravný prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, s nevhodným technickým vyhotovením, absentujú pešie ťahy a obsluha verejnou hromadnou dopravou.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Odporúčame:

S ohľadom na existujúcu železničnú trať BA-Nové mesto – BA-ÚNS ako aj výhľadový zámer projektu TEN-T „Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa, Zapojenie od ÚNS“, ktorými je lokalita dotknutá, odporúčame vyžiadať si k posudzovanej stavbe aj stanovisko Železníc SR, Bratislava.

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.

Upozorňujeme:

Riešené územie je bezprostredne dotknuté starou environmentálnou záťažou – skládkou chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 – 1979. Nachádza sa tam prevažne odpad z výroby gumárenských chemikálií a kaly z ČOV. Predpokladá sa, že typickými kontaminantmi budú najmä benzotiazol a jeho deriváty. Z anorganických sa predpokladá zvýšený obsah sodíka, chloridov a síranov. (S. Klaučo, 1982, 1991). Na ploche cca 4,65 ha v hrúbke 2 m je uložených cca 90 000 m³ odpadu. Skládku CHZJD je na základe celkového hodnotenia rizikovosti zaradená medzi 10 prioritných verifikovaných environmentálnych záťaží v Bratislavskom kraji (Priorita 6.).

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešením žiadame podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Stavbu žiadame realizovať v súlade so **Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. mesta SR Bratislavy**, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 1659/2014 zo dňa 24.09. 2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020/nad'alej aktuálne - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržovanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

z hľadiska budúcich majetkovoprávných 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:

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č. 2 Situácia - legenda plôch/M 1:200, 2xA4; č. 10 Pôdorys 1.NP/M 1:75, 2xA4
Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 2 Situácia - legenda plôch/M 1:200, 2xA4; č. 10 Pôdorys 1.NP/M 1:75, 2xA4
Magistrát – HA, ODI, OUIČ/archív