

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	464,00 m²
- zastavaná plocha:	126,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<i>neuvedená</i>
o podlažná plocha bytovej funkcie:	0
- podlažná plocha nebytovej funkcie:	<i>neuvedená (100 %)</i>
- zeleň:	
o na teréne:	116,55 m²
- spevnené plochy a oplotenie:	67,05 m²
- počet kancelárií:	6
- počet podlaží PP/NP:	1/1 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	5

Upozornenie:

- v kap. 2/SS, je uvedené pri ploche pozemku nesprávne parcelné číslo (parc. č. xxxxxxxx); a nesprávne číslo funkcie (202)/dotknutej funkčnej plochy, v kap. Súlad s územným plánom

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 len „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

• **Funkčné využitie územia:**

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občian. 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 požiaru 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, regulačný kód D**.

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 **regulativity intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201*:

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

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.

➤ **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnému plánu uvádzame:**

Zrealizovaný administratívny objekt na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

z hľadiska funkčného využitia plôch/kap. C. 2.1., Tab. C.2.201:

- kancelárske priestory ako, cit.: „zariadenia administratívy“ sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 201

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky územného plánu na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	_____ plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulativity určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	464,00 m ²		
- zastavaná plocha:	126,40 m ²	IZP = 0,27	IZP max. = 0,45
- podlažná plocha (NP):	189,60 m ²	IPP = 0,41	IPP max. = 0,9
- započítateľná zeleň:	116,55 m ²	KZ = 0,25	KZ min. = 0,15

Dosahovaná miera využitia záujmového pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxx: IZP = 0,27, IPP = 0,41, KZ = 0,25, neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom pre dotknuté rozvojové územie s reg. kódom D vo vnútornom meste (*OV areálového charakteru, komplexy*).

Zrealizovaná 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:	„Kancelárske priestory“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- **požadujeme, aby predmetná stavba bola skolaudovaná na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii – t.j. ako nebytová budova, administratívny objekt,**
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. formou zatrávňovacích tvárnic, a kvôli zatieneniu strieďať stromami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby musia ostať verejne prístupné. Ich vyhradenie v normovom počte žiadame preukázať ku kolaudácii stavby.

Upozorňujeme:

Územie, kde sú lokalizované pozemky stavby (záhradkárska lokalita), nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením, a bez peších ťahov. Ich charakter odpovedá účelu, pre ktorý boli budované – obsluha záhrad.

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.

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 majetkovo - 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 mikroklímy mestského prostredia:

- 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 projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

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.

Stavebnú časť projektovej dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: č.1 Situácia/M 1:200, 2xA4; č.8 Rez B-B'/M 1:75, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č.1 Situácia/M 1:200, 2xA4;
č.8 Rez B-B'/M 1:75, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIK/archív