



Východná, väčšia časť riešeného územia je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Západná, menšia časť riešeného územia 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:

Kód regul.	IPP max.	Čís. funk.	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.

Navrhovaná stavba patrí medzi zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, tieto sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. V dotknutom stabilizovanom území navrhovaná stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením akceptuje rozvíjajúci sa charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia a predstavuje akceptovateľné zaťaženie pozemku. V predmetnom rozvojovom území ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,20; IZP = 0,10; KZ = 0,90; ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,26; IZP = 0,26; KZ = 0,68. Tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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:	„WIKI – DISTRIBUČNO-PREDAJNÉ CENTRUM“
na parcele číslo:	1500/09, 1500/13 a 1500/15,
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ulica 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- pozdĺž prístupovej komunikácie (budovanej ako predĺženie jestvujúceho komunikačného systému v logistickom areáli - ulice Pod gaštanmi) žiadame doriešiť chodník, ako logické pokračovanie jestvujúceho chodníka. Podobne ako budovanie prístupovej komunikácie požadujeme aj chodník riešiť v súčinnosti s investorom distribučno – výrobného centra, spoločnosťou SAGITTA s.r.o., plánovaného na susedných pozemkoch.
- riešenie statickej dopravy pre navrhovanú stavbu (12 park. miest), aj keď je dokladované výpočtom nárokov vykonaným v súlade s STN 73 6110 – z1, je akceptovateľné výlučne za podmienky dodržania „dimenzačných predpokladov“, z ktorých bolo vychádzané pri výpočte (počtov zamestnancov, návštevníkov, spôsobu využívania objektu), aj po uvedení navrhovanej stavby do užívania.

#### **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

#### **UPOZORNENIE:**

Upozorňujeme, že v tesnej blízkosti záujmového pozemku sa nachádza stará environmentálna záťaž – skládka 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 je uložených cca 90 000m<sup>3</sup> odpadu.

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je do výhľadu uvažované so zámerom preložky Vrakunskej cesty v úseku Hradská – Ružinovská, cez ulicu Na piesku. V súbehu s preložkou je uvažované s vedením cyklistickej trasy. Uvedený zámer, riešený o. i. aj v kontakte s pozemkami navrhovanej stavby distribučno – predajného centra WIKY, je potrebné rešpektovať.

Záujmová lokalita môže byť dotknutá ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika. Pre vylúčenie prípadných rozporov budúceho využitia záujmových pozemkov s obmedzeniami vyplývajúcimi z týchto ochranných pásiem je potrebné vyžiadať si stanovisko kompetentného Leteckého úradu SR.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
tabuľka C.2.302

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUGG, ODI