



Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, stanovuje funkčné využitie územia:

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** – *väčšia severná časť riešeného územia*

**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.

**ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** – *menšia južná časť riešeného územia*

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná.

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia

technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Časť záujmových parciel, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*, 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.

Ostatná časť záujmových parciel, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, 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 Reg. | IPP max. | Čís. funk. | 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.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
N E S Ú H L A S Í**

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| s umiestnením stavby: | <b>Autoservis, Slovnafstská ulica</b> |
| na parcele číslo:     | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX          |
| v katastrálnom území: | <b>Ružinov</b>                        |
| miesto stavby:        | <b>Slovnafstská ulica</b>             |

**Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Časť navrhovanej stavby je riešená vo funkčnej ploche **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, kde takéto stavby patria medzi **neprípustné spôsoby využitia územia**.

Ostatná časť posudzovanej stavby je riešená vo funkčnej ploche **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, v tomto území **nie je prístupné umiestňovať zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí**. Prevádzka autoservisu má negatívne účinky na svoje okolie, priame negatívne účinky má na navrhované 2 byty pre zamestnancov, ktoré sú riešené ako súčasť predmetnej stavby. Vzhľadom na hlučnú a inak rizikóvu prevádzku autoservisu neakceptujeme integrovanie žiadnej formy funkcie bývania a ubytovacích zariadení do takejto stavby.

**Z hľadiska regulácie intenzity využitia územia je navrhovaná stavba tiež v rozpore so záväznou reguláciou.** Predložená dokumentácia stavby obsahuje nekorektné, chybné vyhodnotenie súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Vo výpočte ukazovateľov intenzity využitia územia IPP, IZP a KZ pre navrhovaný stav riešeného územia je nesprávne použitá celá rozloha riešeného územia, pretože iba jeho časť (približne 2/3) sa nachádza vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, ktorá je rozvojovým územím a pre ktorú sú stanovené limitné hodnoty IPP, IZP a KZ. Tieto sú záväzné pre celú dotknutú funkčnú plochu a aj pre jej časť. V prípade započítania relevantnej časti riešeného územia, hodnota IZP v kontexte dotknutej časti riešeného územia bude vyššia ako záväznou časťou platného územného plánu stanovená maximálna hodnota IZP (0,45).

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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: dokumentácia (1 ks)

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad  
Magistrát – OUP, ODI