

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku (parc. č.xxxxxxxxxxxxx): 353,00 m²
- zastavaná plocha celkom: 108,90 m², z toho: navrhovaný objekt 67,10 m² (+ jestvujúce objekty: 17,00+24,80 m² = 41,80 m²)
- spevnené plochy: 49,10 m²
- plocha zelene na teréne: 195,00 m²
- podlažná plocha: 150,40 m²
- obostavaný priestor: 510,00 m³
- úžitková plocha: 127,17 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 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:

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

• **Funkčné využitie územia:**

Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

• **Intenzita využitia územia:**

Riešené územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie F.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia,**

viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, č. funkcie 502:*

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,35	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.

Hodnotenie:

- Z hľadiska navrhovanej funkcie:

„Zariadenia nevýrobných služieb“ sú v danej funkčnej ploche č. 502 zaradené medzi prevládajúce spôsoby jej funkčného využitia/územný plán kap. C.2.502.

Posudzovaná novostavba objektu nevýrobných služieb v lokalite ul. Mokráň záhon/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, **spĺňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- Z hľadiska intenzity využitia územia:

Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia územia:

a) riešené územie: IPP = 0,426; IZP = 0,308; KZ = 0,552

b) dotknutá funkčná plocha č. 502/F: IPP = 0,357; IZP = 0,222; KZ = 0,284 (v PD preukázané výpočtom).

Navrhovaná **miera využitia** riešeného územia a územia dotknutej funkčnej plochy **neprekračuje** limitné hodnoty stanovené v záväznej časti územného plánu pre danú funkčnú plochu číslo 502/F, vo vnútornom meste (IPP max. = 1,4; IZP max. = 0,35; KZ min. = 0,20).

- Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Stavba rešpektuje prestavbu/rozšírenie komunikácie Mokráň záhon (FT C1) a jej predĺženie do lokality Zlaté piesky - juh, s ktorým uvažuje ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Je preukázané zachovanie priestorovej rezervy v šírke 10 m na stranu pozemkov a bezkolíznosť navrhovaného objektu s dopravnou stavbou.

Investičný 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:	„Objekt nevýrobných služieb“ – novostavba
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Mokráň záhon

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:

- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia ako nebytová budova;

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 majetkovoprávnych 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 mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:

- 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.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

Súčasný komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplývalo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 2 Situácia navrhovaný stav/M 1:200, 2xA4; č. 7 Rez pozdĺžny A-Á (schematický)/M 1:50, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov/Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 2 Situácia navrhovaný stav/M 1:200, 2xA4; č. 7 Rez pozdĺžny A-Á (schematický)/M 1:50, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív