

Riešenie dopravného vybavenia: Na pozemku stavby sa zabezpečuje 5 stojísk. Dopravný prístup je zabezpečený z priľahlej Strojníckej ul., v mieste súčasného vjazdu.

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

- výmera záujmového územia (<i>parc. č. xxxxxxxx</i>):	806,00 m²
- zastavaná plocha:	136,00 m² (súčasný stav: 112,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	272,00 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	0
- podlažná plocha nebytovej funkcie:	272,00 m²
- zeleň na teréne:	487,56 m² (súčasný stav: 658,50 m ²)
- spevnené plochy:	109,80 m² (súčasný stav: 35,50 m ²)
- počet podlaží PP/NP:	1PP/2NP
- úžitková plocha celkom:	231,39 m²
- počet parkovacích miest:	5

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“):

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

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

• **Funkčné využitie územia:**

a) **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných,** číslo funkcie **502** (*JV časť záujmového územia, na ktorej je situovaná posudzovaná stavba*):

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obšlužných 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.

b) **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia,** číslo funkcie **102** (*SZ časť záujmového územia: umiestňujú sa parkovacie státi/riešené sú formou zatravnovacích tvárnic, + zeleň záhrady/88 %*)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

• **Intenzitu využitia územia:**

Záujmové územie 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 **regulatívny intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urban. funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrob. služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300-450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				byt. domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

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:**

• **z hľadiska funkčného využitia plôch**/kap. C. 2.1., Tab. C.2.502 a Tab. C.2.102:

- stavba je situovaná v území určenom „pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami“,
- „výstavné a predvádzacie priestory“ sú zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 502.

Posudzovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch stanovenú v záväznej časti územného plánu:

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

a) FP č. 502/kód E (JV časť záujmového územia):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia -regulatívny určené ÚPN
- výmera dotknutej časti záujmového územia:	343,80 m ²		
- zastavaná plocha:	136,00 m ²	IZP = 0,39	IZP max. = 0,40
- podlažná plocha (NP):	272,00 m ²	IPP = 0,79	IPP max. = 1,1
- započítateľná zeleň:	80,28 m ²	KZ = 0,23	KZ min. = 0,15

b) FP č. 102/kód C (SZ časť záujmového územia):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
- výmera dotknutej časti záujmového územia:	464,20 m ²		
- zastavaná plocha:	0	-	IZP max. = 0,22
- podlažná plocha (NP):	0	-	IPP max. = 0,6
- započítateľná zeleň:	407,25 m ²	KZ = 0,88	KZ min. = 0,40

Upozornenie: 12 %-ny podiel spevnených plôch je v PD/kap. A.2, B.3, omylom uvedený ako podiel zastavaných plôch.

Dosahovaná miera využitia oboch častí záujmového pozemku parc. č. xxxxxxxx neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom pre dotknuté rozvojové územie.

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**

so zmenou dokončenej stavby a zmenou účelu jej využitia:	„Prestavba RD na výstavný priestor s kancelármi“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Strojnícka xx

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, výstavný priestor s kancelármi,**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **krátkodobé stojiská pre návštevníkov stavby žiadame riešiť ako verejne prístupné.** Ku kolaudácii stavby žiadame preukázať ich vyčlenenie z celkového počtu zabezpečovaných stojísk, sprístupnenie a prevádzkovanie.

Naviac - nakoľko nie je presne definovaný účel využitia výstavných priestorov - v prípade, že sa po uvedení stavby do užívania preukážu zvýšené nároky na krátkodobé parkovanie návštevníkov, žiadame tieto zabezpečiť na pozemku stavby, ktorý je rozsahom disponibilný aj na zvýšenie parkovacích plôch. Využívanie priestoru Strojníckej ul. pre účely statickej dopravy navrhovanej stavby nie je prípustné.

Upozorňujeme:

- Územie, kde sú lokalizované pozemky stavby, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup k stavbe zabezpečuje pozemná komunikácia s nenormovým šírkovým usporiadaním, s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších ťahov.

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej 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 technickej infraštruktúry/vodné toky a protipovodňová ochrana:

(Predložený projekt rieši odkanalizovanie stavby delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo strechy objektu budú odvádzané vonkajšími dažďovými odpadovými potrubiami do retenčnej nádrže na dažďovú vodu AQUATEC TH 3,15 o objeme 3,15 m³ a následne prepadom do vsakovacieho objektu VO (vsakovacích blokov EKODREN DRENBLOK 600 x 600 x 600 mm) s rozmermi 3,0 x 3,6 x 0,6 m, počet 30 ks, na parcele investora.)

S predloženým riešením odvádzania dažďových vôd **súhlasíme s podmienkami, ktoré je potrebné doplniť do projektu pred vydaním stavebného povolenia:**

- v technickej správe, v časti B7.2.7 **doplniť hydrotechnický výpočet** potrebného objemu akumuláčnej nádrže a vsakovacieho objektu.

Upozorňujeme:

SHMÚ aktualizoval (08/2021) návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili, z čoho vyplýva:

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Nivy, Trnávka, Staré Mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie. V prípade komplikovaného podložia navrhnúť retenčné objemy na 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$).

Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.

Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

- nakladanie s dažďovými vodami navrhnúť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;

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 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. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo *strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy*:

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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.C.2 Koordinačná situácia/M 1:250; č.D3.06 Rezy – nový stav/M 1:75; č.D3.07 Pohľady – nový stav/M 1:75

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č.C.2 Koordinačná situácia/M 1:250; č.D3.06 Rezy – nový stav/M 1:75; č.D3.07 Pohľady – nový stav/M 1:75
Magistrát – ODI, OUIC/archív