



*Dispozičné členenie objektu SO 01:* 1.NP (132,16 m<sup>2</sup>): dielňa + soc. priestory pre zamestnancov, chodba, schodisko; 2.NP (132,02 m<sup>2</sup>): kancelárske priestory formou open space, soc. priestory pre zamestnancov, schodisko; 3.NP (126,08 m<sup>2</sup>): 2 kancelárie (každá s kuchynkou, zasadačkou, predsieňou a soc. priestormi), chodba + schodisko.

*Riešenie dopravného vybavenia stavby:* Pre účely statickej dopravy sa v areáli zabezpečuje celkovo 10 stojísk. Nároky na nové dopravné pripojenia nevznikajú; dopravný prístup je zabezpečený cez súčasné pripojenie areálu na ul. Mlynské luhy.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej dokumentácii/s dátumom vypracovania 06/2021\* (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):**

- výmera záujmového územia (parc. č. xxxxxx): **1 590,00 m<sup>2</sup>** (z toho SO 01\*\*: 654,00 m<sup>2</sup>)
- zastavaná plocha: **448,18 m<sup>2</sup>** (z toho SO 01: 145,71 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **800,78 m<sup>2</sup>** (z toho SO 01: 437,13 m<sup>2</sup>)
- zeleň na teréne: **387,10 m<sup>2</sup>** (z toho SO 01: 167,79 m<sup>2</sup>)
- spevnené plochy: **754,72 m<sup>2</sup>** (z toho SO 01: 340,44 m<sup>2</sup>)
- počet bytov: **0**
- počet podlaží PP/NP: **0/3**
- počet parkovacích miest: **10** (z toho SO 01: 5 PM)

\**Upozornenie:* v textovej časti PD (A. Sprievodná správa, B. Technická správa) je uvedený dátum vypracovania apríl 2021

\*\**Poznámka:* výmera severnej časti záujmového územia, v ktorej sa umiestňuje SO 01

**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. xxxxx, k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

• **Funkčné využitie územia:**

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:**

Charakteristika podmienok 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.

• **Intenzitu využitia územia:**

Záujmový pozemok 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: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*:

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

Kód regul.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

*Poznámka:*

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia; je formulovaný ako max. 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

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

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

- **z hľadiska funkčného využitia:** zariadenia nevýrobných služieb sú zaradené medzi *prevládajúce spôsoby využitia* funkčnej plochy číslo 502;
- **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 - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1 590,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>448,18 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,28</b>	<b>IZP max. = 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>800,78 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,50</b>	<b>IPP max. = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>387,10 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,24</b>	<b>KZ min. = 0,15</b>

Dosahovaná miera využitia *záujmového územia* **neprekračuje limitné hodnoty** regulatívov intenzity využitia územia viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, stanovené v územnom pláne pre dotknuté rozvojové územie s regulačným kódom E vo vnútornom meste.

Predložený investičný zámer prestavby a prístavby rodinného domu v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, **spĺňa reguláciu** využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

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:	„Hala Strnad 2“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Mlynské luhy

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, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- redukovať spevnené plochy na pozemku a prevádzkovo nevyhnutné spevnené plochy, najmä plochy samotných parkovacích miest riešiť s použitím ekologických dlažieb, ktoré umožňujú dostatočné presakovanie zrážok do podlažia, a tým aj zadržiavanie vody v území; riešiť ich typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať stromami;
- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- 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 aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
  - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy 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;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov musia ostať verejne prístupné;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN 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 ochrany povrchových a podzemných vôd:**

- s predloženým riešením hospodárenia s dažďovou vodou na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme, avšak:

Vzhľadom na skutočnosť, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili, je potrebné v projekte pre stavebné povolenie pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú 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 záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Nivy, Trnávka, Staré Mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie.

(Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými 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.)

#### **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.

#### **UPOZORNENIE:**

*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.*

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie /chodníka.

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 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.

**Nakoľko predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska k investičnej činnosti je upravený návrh stavby „Hala Strnad 2“, toto Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti číslo MAGS OUIČ 49495/21-347538 zo dňa 18.05. 2021.**

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: č.07 Koordinačná situácia/M 1:250, 2xA4; č.08 Rozvinuté uličné pohľady/M 1:250, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č.07 Koordinačná situácia/M 1:250, 2xA4; č.08 Rozvinuté uličné pohľady/M 1:250, 2xA4  
Magistrát – HA, ODI, OUIČ/archív