

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážený pán  
[redacted] Juriga  
ul. Ignáca Gešaja č. 20  
900 28 Zálesie

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 57478/10-355023 Ing. Uhlířová/ 02 59356 610 26.01.2011

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	[redacted]
investičný zámer:	Inžinierske siete, komunikácie a 12 rodinných domov, Chladná ul., Rača
žiadosť zo dňa:	10. 11. 2010
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Igor Pohanič, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	10/2010
doložené doklady:	Pripomienky MČ Bratislava-Rača k návrhu DUR – list č. 1430-4993/ARCH/2010 zo dňa 20.05.2010

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu 12 rodinných domov, komunikácie a IS ( voda, plyn, rozvody NN, odvedenie dažďových vôd do retenčných nádrží, odvedenie splaškových vôd do žump ).

Stavba je členená na stavebné objekty:

- SO-01 RD 1NP ( rodinný dom Bungalov )
- SO-02 až SO-12 RD 2NP ( 2-podlažný RD s plochou strechou
- SO-13 Komunikácia Chladná ulica – dobudovanie
- SO-14 Prístupová upokojená komunikácia
- SO-15 Vodovod s prípojkami
- SO-16 Centrálna vodomerná šachta
- SO-17 Rozvod plynu s prípojkami
- SO-18 Elektrické rozvody NN
- SO-19 Verejné osvetlenie

Dopravné napojenie je riešené navrhovanou prístupovou komunikáciou z Chladnej ulice, statická doprava - v garážach ( v rodinných domoch ).

Napojenie na IS je riešené novo navrhovanými prípojkami ( vodovod, plyn, NN ), kanalizácia - odvedenie dažďových vôd do retenčných nádrží, odvedenie splaškových vôd do žump.

Celková plocha riešeného územia: 8 079 m<sup>2</sup>;

plocha komunikácií: 894 m<sup>2</sup> ( s parc. č. 2571/2; 2602/3 I 106 m<sup>2</sup> );

plocha stavebných pozemkov: 7467 m<sup>2</sup>, z toho zastavaná plocha 1867 m<sup>2</sup> (25%).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59356235	02/59356446	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

**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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 2571/1, 2571/2, 2571/4, 2576/1, 2576/2, 2576/3, 2576/4, 2576/2, 2576/6, 2577/4, 2577/5, 2577/6, 2577/7, 2577/22, 2577/23, 2577/24, 2577/25, 2577/26, 2577/27, 2580/3, 2580/4, 2580/5, 2580/6, 2580/7, 2580/8, 2580/9, 2580/11, 2580/12, 2581/2, 2580/7, 2580/8, 2583/2; 2584/1, 2584/2, 2584/3, 2584/6, 2584/7, 2584/8, 2584/11, 2585/1, 2585/2, 2585/3, 2585/4, 2585/5, 2602/3, v k. ú. Rača, je v záväznej časti definované funkčné využitie územia:

**malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 ( tabuľka 102 ).**

**Charakteristika:** územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Malopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

**Funkčné využitie prevládajúce:** bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4 n. p.).

Min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

**Funkčné využitie prípustné:** menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

**Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:** zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území.

Nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu.

**Funkčné využitie neprípustné:** v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.).

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné 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 vonkajšom meste** rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť predmetom riešenia územnoplánovacích dokumentácií zóny.

Uvažovaný zámer svojou zastavanou plochou, kubatúrou a architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>Inžinierske siete, komunikácie a 12 rodinných domov, Chladná ul., Rača</b>
na parcele číslo:	2571/1, 2571/2, 2571/4, 2576/1, 2576/2, 2576/3, 2576/4, 2576/2, 2576/6, 2577/4, 2577/5, 2577/6, 2577/7, 2577/22, 2577/23, 2577/24, 2577/25, 2577/26, 2577/27, 2580/3, 2580/4, 2580/5, 2580/6, 2580/7, 2580/8, 2580/9, 2580/11, 2580/12, 2581/2, 2580/7, 2580/8, 2583/2; 2584/1, 2584/2, 2584/3, 2584/6, 2584/7, 2584/8, 2584/11, 2585/1, 2585/2, 2585/3, 2585/4, 2585/5, 2602/3
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Chladná ulica</b>

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:**

Predmetné územie sa nachádza v ochrannom pásme kúželovej prekážkovej plochy a v ochrannom pásme šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru letiska. Pri investičných zámeroch v časti katastrálneho územia Rača v rozsahu ulíc Chladná, Popolná, Rudnícka, Zvončeková, Na medzi a Olšová, je potrebné navrhovanú výstavbu prerokovať s leteckým úradom a výsledok zapracovať do dokumentácie pre územné rozhodnutie.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

V budúcnosti, po zrealizovaní výhľadového prepojenia (Potočná – Chladná ul.) a dobudovaní zokruhovania Chladnej ulice s výhľadovou susednou lokalitou odporúčame na *SO 13 Komunikácia Chladná – dobudovanie* zaviesť jednosmerný prevádzkový režim.

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- Navrhované odvádzanie splaškových vôd do žump považujeme dočasné riešenie do vybudovania kanalizácie v lokalite.
- Odporúčame stavebníkom v súčinnosti s ostatnými stavebníkmi ( z okolia ), MČ Rača a BVS a.s, usilovať sa o výstavbu definitívnej verejnej splaškovej kanalizácie.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom;

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**UPOZORNENIE:**

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- 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.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému 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.

Toto záväzné stanovisko č. j.: MAGS ORM 57478/10-355023 zo dňa: 26.01.2011 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha pre adresáta: potvrdená situácia + dokumentácia (časť)

Co: MČ Bratislava – Rača (príloha: potvrdená situácia)  
MB – OUP, ODP