

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Senginer SK s.r.o.**  
**Jiráskova 2**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
23.04.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 47579/14-256581

Vybavuje/linka  
Ing. Mosná /59356508

Bratislava  
09.12.2014

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>ATOPS, s.r.o., Lombardíniho 17, 831 03 Bratislava</b>                       |
| investičný zámer:                    | <b>Obytná zóna na Východnej ulici Bratislava – Rača – Bytový dom</b>           |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>23.04.2014</b> doplnená dňa: <b>27.10.2014</b>                              |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>                                     |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. Tomáš Kutíš – TK project, Ing. arch. Michal Vojtek, reg. č. 1711AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>11/2013</b>   |

## **Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu bytového domu v lokalite s plánovanou výstavbou samostatne stojacich dvojpodlažných rodinných a radových domov. Novostavba bytového domu plynule nadväzuje na zástavbu radových rodinných domov, ktoré sú stavebne od seba oddielované. Bytový dom je čiastočne podpivničený, dvojpodlažný a zastrešený plochou strechou. V bytovom dome je navrhnutých 13 bytov: 5 x 1-izbový byt, 6 x 2-izbový byt a 2 x 3-izbový byt. Na 1.NP sú umiestnené 2 vstupy do objektu, zavesenie, chodby, schodisko a 6 bytových jednotiek. Na 2.NP je navrhnutá chodba, schodisko a 7 bytových jednotiek. Objekt bude napojený na existujúce inžinierske siete novými prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrickú energiu. Predložená dokumentácia rieši nároky na statickú dopravu pre objekt v počte 25 parkovacích miest, z ktorých 9 kolmých parkovacích miest sa nachádza pred bytovým domom, 8 státí je navrhnutých pozdĺž miestnej komunikácie a 8 státí je situovaných v suteréne objektu. (z celkového počtu sa 13 parkovacích miest nachádza v riešenom území a zvyšné 4 parkovacie miesta sa nachádzajú mimo hranice riešeného územia. Dopravný prístup k bytovému domu zabezpečuje nová komunikácia – slepá obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MOU 6,5/30. Stavebný objekt novej komunikácie „D“ nie je predmetom predloženej PD, ale je súčasťou stavby „Obytná zóna Bratislava - Rača, Východná ul.“ – objekt SO 01 Dopravné komunikácie a spevnené plochy, na ktorú je vydané stavebné povolenie. Nová komunikácia „D“ sa napája na nadradený komunikačný systém v križovatke ulíc Dopravná a Východná, prostredníctvom novej komunikácie „B“. Celková plocha riešeného územia je 1706,90 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha bytového domu je 504,40 m<sup>2</sup>, plochy zelene majú 685,31 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 557,99 m<sup>2</sup> a celková úžitková plocha objektu je 740,78 m<sup>2</sup>.

Na stavbu „Obytná zóna Bratislava - Rača, Východná ul.“ vydala MČ Bratislava - Rača pod č. SÚ-6308/2011/3340/2010/PR zo dňa 09.06.2011 územné rozhodnutie o umiestnení stavby – druh stavby: inžinierske stavby, líniové stavby – vybudovanie technickej infraštruktúry pre novú výstavbu (komunikácie, vodovod, plynovod, NN prípojka, a pod.). MČ Bratislava - Rača vydala na „Obytnú zónu Bratislava - Rača, Východná ul.“ pod č. UPSP-694/2013/2203/2012/PR zo dňa 10.01.2013 stavebné povolenie na vybudovanie komunikačnej siete pre novú výstavbu - SO 01 Dopravné komunikácie a spevnené plochy, základná komunikačná sieť pre komunikácie A, B a D.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 7313/5, 7313/52, 7313/53, 7313/54, 7313/85, 7313/86 a 7313/87, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie, regulačný kód C.**

**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 požiaru 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód C.** 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 regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie  | Priestorové usporiadanie                     | IZP max.    | KZ min.     |
|------------|----------|-------------|------------------------------|--|-------------|-------------|
| C          | 0,6      | 102         | Málopodlažná bytová zástavba | RD - pozemok 480 - 600 m <sup>2</sup>        | 0,25        | 0,40        |
|            |          |             |                              | RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>       | 0,22        | 0,40        |
|            |          |             |                              | radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup> | 0,32        | 0,25        |
|            |          |             |                              | átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>      | 0,50        | 0,20        |
|            |          |             |                              | <b>bytové domy</b>                           | <b>0,30</b> | <b>0,35</b> |

**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.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,29 IPP = 0,43 Kz = 0,40. Uvažovaný 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: | <b>Obytná zóna na Východnej ulici Bratislava – Rača – Bytový dom</b> |
| na parcele číslo:     | <b>7313/5, 7313/52, 7313/53, 7313/54, 7313/85, 7313/86 a 7313/87</b> |
| v katastrálnom území: | <b>Rača</b>  |
| miesto stavby:        | <b>Východná ul.</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 riešenia technického vybavenia:**

- predmetným územím prechádza trasa vodovodného potrubia DN 400 mm, ktoré je potrebné v území rešpektovať

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 majetko - 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:**

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUP, ODI