

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Peter Fašung, Iros-stav  
Šuty 40  
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 27.08.2014      Naše číslo MAGS ORM 55976/14-320913      Vybavuje/linka Ing. Mosná /59356508      Bratislava 14.11.2014

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

investor:	<b>IROS-STAV, s.r.o., Šuty 40, 831 07 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Málopodlažná bytová zástavba, Príjazdová ulica, Bratislava - Vajnory</b>
žiadosť zo dňa:	<b>27.08.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ATRIAS, s.r.o., Pod skalou 3, 841 10 Bratislava, Ing. Juraj Peterka, reg. č. 1049 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2014</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu 3 radových rodinných domov (RDA1, RDA2 a RDA3), objekty sú nepodpivničené, dvojpodlažné a zastrešené plochou strechou. RDA1 a RDA2 sú dispozične rovnaké stavby, majú spoločný vstup, spoločné schodisko a obidva objekty majú 3 bytové jednotky, RDA3 je rozlohou menší objekt a tvorí jednu 4-izbovú bytovú jednotku. V RDA1 a RDA2 na 1.NP je umiestnená 3-izbová bytová jednotka a na 2.NP sú umiestnené 2 menšie 2-izbové bytové jednotky. Celkovo má málopodlažná bytová zástavba 7 bytových jednotiek. Dopravne je stavba priamo napojená na Príjazdovú ul., pričom na pozemku investora je navrhnutých 14 parkovacích miest. Predložená dokumentácia rešpektuje aj návrh úpravy križovatky Príjazdová – Pri mlyne a požiadavku na osadenie posuvnej brány vo vzdialenosti 10 m od komunikácie ul. Príjazdová v oplotení daného územia. Navrhovaná stavba bude napojená na vonkajšie inžinierske siete prípojkami v Príjazdovej ul. rozvodmi vody, kanalizácie a elektrickej energie. Celková plocha pozemkov je 1143 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha 3 rodinných domov je 296,30 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha objektov je 549,80 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 481,64 m<sup>2</sup> a celková plocha zelene je 365,06 m<sup>2</sup>.

**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. 1813/72 a 1813/73, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C**  
**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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

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.

#### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

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
				bytové domy	0,30	0,35

#### 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.

#### • ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

#### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. 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>Málopodlažná bytová zástavba, Príjazdna ulica</b>
na parcele číslo:	<b>1813/72 a 1813/73</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>Príjazdna 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- predmetné územie z južnej strany je v dotyku s ochranným pásmom železničných tratí, s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia - hluk, vibrácie, prašnosť a vplyv prevádzky trakcie spôsobené železničnou prevádzkou. V danej lokalite je navrhovaná aj výhľadová dopravná stavba - úprava križovatky ulíc Príjazdna - Pri mlyne, ktorá sa nachádza v bezprostrednej blízkosti záujmových pozemkov zo severnej strany územia. Požadujeme, aby investor stavby zrealizoval max. opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov od železničnej prevádzky a budúcej dopravnej stavby v blízkosti predmetných stavieb.

#### **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 fotokópiu situácie, pôdorysov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
1x dokumentácia

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