

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Zelina, AK s.r.o.
Novodvorská 10A
841 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 45024/14-372994

Vybavuje/linka:
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
13.01.2015

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

investor:	YUMA s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Cesty, chodníky a inžinierske siete IBV Bratislava Záhorská Bystrica - Vrbánky
žiadosť zo dňa: 03.10.2014	doplnenie zo dňa: 25.06.2014 25.09.2014, 02.12.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	DÚR
spracovateľ dokumentácie:	Zelina, AK s.r.o., Ing. arch. Vojtech Zelina, AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2014
doložené doklady:	súhlasné stanovisko MČ Záhorská Bystrica zo dňa 02.12.2014 situačný výkres na podklade katastrálnej mapy

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie komunikácii cestných a peších, rozvodov a zariadení technickej infraštruktúry pre budúcu výstavbu 15 rodinných domov v území východne od Donskej ul. Pozemky pre umiestnenie rodinných domov budú sprístupnené obslužnou komunikáciou f.tr.C3 v kategórii MO 7/30 so šírkou jazdných pruhov 2 x 3,0m a jednostranným chodníkom šírky 1,5m. Komunikácia f.tr. C3 bude napojená na Donskú ul. stykovou križovatkou a na východnej strane bude zaslepená, výhľadovo je uvažované prepojenie na novonavrhované obslužné komunikácie. Statická doprava je riešená na pozemkoch rodinných domov.

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, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**
- **málopodlažná zástavba obytného územia číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie C - JZ okrajová časť**

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 vy-

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

bavenia, 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.

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **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 riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Časť pozemkov JZ okrajovej časti je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu 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 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	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
				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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na dru-

- hu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
 - podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

V roku 2011 bola na magistrát hl.mesta predložená Urbanistická štúdia zóny, Bratislava - Záhorská Bystrica (ďalej len UŠ) za účelom návrhu nového funkčno - priestorového usporiadania danej lokality so zámerom regulácie budúcej málopodlažnej zástavby v obytnom území. Urbanistická štúdia mala byť podkladom pre budúce projekty výstavby komunikácií a inžinierskych sietí v stupni pre územné rozhodnutie. Predmetom riešenia UŠ bolo 17 rodinných domov na pozemkoch prístupných novonavrhanou komunikáciou zaústenou na Donskú ulicu. Dopravné riešenie predpokladalo miestnu komunikáciu funkčnej triedy D1 v dopravne tlmenom charaktere slúžiacu predovšetkým pre príjazd a odjazd osobných automobilov najmä majiteľov súkromných pozemkov. Komunikácia mala byť zaslepená, s navrhnutým obratiskom.

K predmetnej UŠ sme sa vyjadrili listom č. MAGS ORM 60526/11-422633 dňa 19.04.2012. V stanovisku hlavné mesto uplatnilo požiadavky týkajúce sa hlavne obstarania, spracovania, obsahu, rozsahu a použitia UŠ. Ďalej požiadavky z hľadiska priestorového usporiadania a intenzity využitia riešeného územia, z hľadiska technického vybavenia územia a hlavne požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia. Napriek požiadavkám hlavného mesta UŠ nebola obstaraná a spracovaná legislatívnym postupom v zmysle stavebného zákona, nebolo odsúhlasené zadanie UŠ, v ktorom sa stanovuje rozsah riešeného územia.

Z hľadiska dopravných vzťahov sme považovali predmetný rozsah UŠ za podhodnotený z hľadiska urbanistického prieskumu územia, územie bolo nelogicky vymedzené, dopravné riešenie sa nezaoberalo širšími vzťahmi. Riešenie obsluhy predmetného územia prostredníctvom komunikácie s jednostrannou obsluhou pozemkov, pričom paralelne vo vzdialenosti cca 10m je vedená ďalšia komunikácia Sekýľska ulica, sme považovali za nekonceptné a neekonomické riešenie, ako prejav živelného rozvoja územia. Pre ďalší postup sme odporúčali stanoviť koncepciu a komplexne naštudovať územie ležiace východne od Donskej ul., ktoré sa transformuje zo záhrad na pozemky so zástavbou rodinných domov. V dopravnom riešení sme žiadali sa zaoberať aj dopravnou situáciou na Donskej ulici, ako hlavnej obslužnej prístupovej komunikácie.

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia naďalej zastávame názor, že riešenie nie je z urbanistického a dopravného hľadiska korektné. Vzhľadom na absenciu územnoplánovacieho podkladu alebo územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni musíme konštatovať, že riešenie nie je v rozpore s územným plánom mesta. Súčasne prihliadnuc na fakt, že Mestská časť Záhorská Bystrica dané riešenie na rokovaní dňa 10.09.2014 na Magistráte hl.m.SR Bratislava podporovala a následne zaslala podporné stanovisko listom č. 1580/2484/2014/STL zo dňa 02.12.2014 na Magistrát hl.m. SR Bratislava

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Cesty, chodníky a inžinierske siete IBV Bratislava Záhorská Bystrica - Vrbánky
na parcele číslo:	líniová stavba
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokalita Vrbánky, Donská

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 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,

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia je možné akceptovať predložený návrh ako návrh výhľadových prepojení komunikácií v území. Nakoľko však zahusťovanie pôvodnej obce s historickými pozostatkami (úzke ulice bez chodníkov, nepriehľadné križovatky neštandardného tvaru) nebolo preverené štúdiou a neboli vyhodnotené vplyvy zahusťovania výstavby na dopravu, odporúčame sa zaoberať širšími vzťahmi z hľadiska organizácie dopravy.

UPOZORNENIE:

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia
Magistrát – ODP