

QM – projekt s.r.o.  
Martinčekova 17  
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	11. 07. 2016
	39347/16-284351		

Vec

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

investor:	<b>ATS, s.r.o., Kocel'ova 4, 821 01 Bratislava</b>
stavba:	<b>Rodinný dom Krajná</b>
žiadosť zo dňa:	17. 02. 2016; doplnená dňa: 11. 04. 2016, 13. 05. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Impulz architekti, s.r.o., lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava Ing. arch. Marián Jedlovský (1992 AA)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01. 2016 (V4)</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu rodinného domu s 2 nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím. Navrhovaná stavba obsahuje 3 byty. Zastrešenie je riešené formou sedlovej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z priľahlej Krajnej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 7 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 612 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 152,94 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 199,82 m<sup>2</sup>, plocha zelene 259,24 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. **16978/8 a 16978/9**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

**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 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.

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny Trnávka, Krajná – Bočná** schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 465/XXVIII/2014 zo dňa 24. 06. 2014 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislavy – Ružinov č. 39/2014.

Predmetný pozemok sa nachádza **územno-funkčnom celku – bloku VI**, pre ktorý sú stanovené nasledovné **záväzné regulatívy** :

#### **rozvoj územia**

- stabilizácia obytného prostredia – *v súlade (novostavba rodinného domu)*

#### **regulácia priestorového usporiadania územia**

- bloky predstavujú charakteristickú individuálnu zástavbu riešeného územia – rodinné domy, žiaľ v neusporiadanom neregulovanom stave. Regulácia v území týchto blokov sa očakáva v dostavbe na ešte voľných parcelách napr. parcely č. 16965/13; 16967/7; 16963/9,10; 16961/5,14; resp. rekonštrukcia existujúceho bytového fondu individuálnych domov v zmysle zásad regulácie hlavne verejného dopravného vybavenia tak, aby boli realizovateľné profily komunikácií, ktoré územie zabezpečia a zvýšenú pridanú hodnotu kvalitnou dopravnou obsluhou a technickou infraštruktúrou.

– *v súlade (novostavba rodinného domu)*

#### **regulácia intenzity využitia územia**

- záväzný maximálny index podlažných plôch: 0,75 – *v súlade (dosahovaný IPP = 0,604)*

- záväzný maximálny index zastavaných plôch: 0,25 – v súlade (dosahovaný IZP = 0,249)
- záväzný minimálny koeficient prírodnej ozelenenej plochy: 0,40 – v súlade (dosahovaný KZ = 0,423)
- záväzná maximálna podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží objektu sa stanovuje na:
  - 2 nadzemné podlažia a podkrovie s maximálnou výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy: 13,5 m
  - 2 nadzemné podlažia s plochou strechou a maximálnou výškou atiky nad temenom osi priľahlej komunikácie: 8,5 m
  - v súlade (RD má 2 nadzemné podlažia a podkrovie; podľa predloženej dokumentácie je výška hrebeňa strechy nad temenom osi priľahlej komunikácie 12,600 m a výška rímsy je 8,0 m nad temenom osi priľahlej komunikácie)
- regulácia je definovaná na parcelu – posudzované na pozemok RD
- výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M.R.Štefánika s výškovým obmedzením 172 m.n.m.B.p.v. – v súlade (hrebeň strechy RD je v úrovni 144,600 m.n.m.B.p.v.)

#### **záväzné neprípustné spôsoby zastavania územia**

- zástavba s charakterom provizórnych a dočasných objektov – v súlade (novostavba rodinného domu – trvalá stavba)

#### **regulácia funkčného využitia územia**

- prevládajúca funkcia - rodinné domy – v súlade (novostavba rodinného domu)
- doplňujúca funkcia - v zmysle zákl. charakteristiky - pre funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu (podľa bodu 10.1.2)
- neprípustná funkcia - bytové domy do 4 nadzemných podlaží

#### **odporučený spôsob ozelenenia územia**

- obytná zeleň – v súlade (na pozemku je riešená obytná zeleň)

#### **verejné dopravné vybavenie**

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z – v súlade (navrhovaná stavba rodinného domu nezasahuje do navrhovaného dopravného vybavenia stanovenej v záväznej časti, resp. dodržiava stanovenú minimálnu územnú rezervu)
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch – v súlade (statická doprava je riešená na pozemku predmetného rodinného domu)

#### **verejné technicko-infraštruktúrne vybavenie**

- rešpektovanie trás vedení v návrhu ÚPN-Z – v súlade (riešia sa len prípojky na jestvujúce siete)

#### **špecifická regulácia využitia územia**

- špecifická regulácia prichádza do úvahy v západnej časti blokov II. a III., kde vstupuje do regulácie stav I. etapy bloku IV. V cieľovom stave bloky ohraničuje výhľadovo navrhovaná „súbežná komunikácia s rozšírenou Galvaniho ulicou“ (vonkajší polookruh mesta Galvaniho ul. - Lamač). V praxi to znamená nepripustiť v tejto lokalite blokov II. a III. už žiadnu výstavbu nerešpektujúcu trasovanie „Vonkajšieho polookruhu mesta Bratislavy“ – rozšírenej Galvaniho komunikácie a tzv. „súbežnej“ komunikácie s Galvaniho ulicou!
- pred vydaním ÚR a SP na parcele 16973/1 vytýčiť a zamerať trasu kanalizačného zberača E DN 3400/2700 a rešpektovať jeho ochranné pásmo (BVS, a. s. ).
- **neprípustné spôsoby a druhy oplatenia**
  - nepriehľadné ,plnostenné alebo perforované oplatenie a výškou väčšou ako 0,50 m
  - oplatenie s výškou väčšou ako 2,00 m

v súlade (oplotenie bude riešené formou múriku do výšky 0,30 m, na ktorý bude nadväzovať priehľadné pletivo uchytené na stĺpikoch a siahat' bude do výšky 1,8 m nad okolitým upraveným terénom)

- **neprípustné spôsoby riešenia statickej dopravy v území**  
– parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na verejných komunikáciách
- **doporučené spôsoby riešenia statickej dopravy v území**  
– parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na súkromných pozemkoch alebo vyhradených parkoviskách – v súlade (statická doprava je riešená na pozemku predmetného rodinného domu)

Predložený investičný zámer je v súlade s **Územným plánom zóny Trnávka, Krajná – Bočná.**

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

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom Krajná</b>
na parcele číslo:	<b>16978/8 a 16978/9</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Krajná 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 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

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

#### UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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.

Aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

dokumentácia (neaktuálna)

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OSRMT, ODI