



Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
UP/CS11893/2017/3/ASZ MAGS OUIK Ing. arch. Brezníková/218 23.08. 2017
13.06. 2017 47218/17-332049

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k stavebnej uzávere

investor:	Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava
predmet posúdenia:	Stavebná uzávera pre územie pripravovaného územného plánu zóny „Pošeň – sever“, MČ Bratislava – Ružinov
žiadosť zo dňa:	21.06. 2017, doplnená dňa: 23.08. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o stavebnej uzávere
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k územnému konaniu
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Klaučo, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0983AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2017

Predmetom posúdenia je dokumentácia k územnému konaniu slúžiaca ako podklad pre vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere na riešenom území spracovávaného „Územného plánu zóny Pošeň – sever, MČ Bratislava – Ružinov“.

Obytný súbor – sídlisko Pošeň patrí medzi najstaršie sídliskové útvary v Bratislave. V súčasnosti predstavuje stabilizované, predovšetkým obytné prostredie s významným zastúpením obytnej a parkovej zelene. Celková výmera riešeného územia je **66,7425 ha**.

Stavebná uzávera sa podľa § 39d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, navrhuje v katastrálnom území Ružinov. Územie je vymedzené podľa predloženej dokumentácie ulicami nasledovne: zo severu: Ružinovskou ulicou, z východu: ulicou Mlynské Luhy a železničnou traťou, z juhu: Seberíniho ulicou a Vavrínovou ulicou, zo západu: Tomášikovou ulicou.

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 navrhovanej stavebnej uzávery v uvedenej lokalite vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

V záujmovej lokalite – vo vymedzenom území navrhovanej stavebnej uzávery je stanovené funkčné využitia územia pre jednotlivé funkčné plochy nasledovne:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (*tabuľka C.2.101 v prílohe*),
- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (*tabuľka C.2.102 v prílohe*),
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (*tabuľka C.2.201 v prílohe*),
- **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202** (*tabuľka C.2.202 v prílohe*),
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** (*tabuľka C.2.501 v prílohe*),
- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502** (*tabuľka C.2.502 v prílohe*),
- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110** (*tabuľka C.2.1110 v prílohe listu*),
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (*tabuľka C.2.1130 v prílohe listu*),
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami.

Dotknuté funkčné plochy: *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 a ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*, 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.

Ostatná časť riešeného územia, konkrétne dotknuté funkčné plochy: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 a zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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:

• *pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...*

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 ²	0,25	0,40
				RD: pozemok 600 – 1 000 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 – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD: pozemky 180 – 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD: pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

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.

Severná časť predmetného vymedzeného územia sa nachádza v lokalite, kde pre spodrobnejšie regulatívov stanovených na úrovni územnoplánovacej dokumentácie obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie (územný plán zóny).

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s vyhlásením stavebnej uzávery pre potreby spracovania „Územného plánu zóny Pošeň – sever, MČ Bratislava – Ružinov“ v uvedenom vymedzenom území, v katastrálnom území Ružinov.

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 dopravného vybavenia:

- stavebnou uzáverou nesmie byť nijako dotknutý, resp. ohrozený priebeh (prípadných) územných, resp. stavebných konaní, ako aj (prípadná) realizácia:
 - výhľadových dopravných zámerov, s ktorými uvažuje ÚPN hl. m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ak sú tieto súčasťou vymedzeného územia),

- schválených stavebných úprav nadradenej komunikačnej siete a stavebných úprav za účelom jej skapacitnenia, ktoré sú súčasťou už schválených investičných zámerov pripravovaných vo vymedzenej lokalite, resp. ktorých potreba vyplynie z posudzovania dopadov investičných zámerov plánovaných v kontaktnom území mimo hraníc stavebnej uzávery.

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

Prílohy: potvrdený výkres/príloha č. 3: Vymedzenie riešeného územia/M 1:5 000, 2xA4
tabuľky C.2.101, C.2.102, C.2.201, C.2.202, C.2.501, C.2.502, C.2.1110 a C.2.1130

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres/príloha č. 3: Vymedzenie riešeného územia/M 1:5 000, 2xA4
Magistrát – OSRMT, ODI, OOU, OUIČ/archív