

**Marizil s. r. o.  
Budovateľská 1  
821 08 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
MAGS OUIK 40565/18-91351    Ing. arch. Lívia Barutová                      14.5.2018

Vec

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

investor:	<b>IFK, a. s., Ing. Peter Jakubec, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Dopravná a technická infraštruktúra</b>
žiadosť zo dňa:	<b>7.3.2018, doručená dňa 8.3.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Dušan Dinaj</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2017, revízia 2/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** záujmové územie severne od zastavanej časti obce, ktoré je rozvojovým územím s hlavnou funkciou bývania v málopodlažnej zástavbe. Predložené dopravné riešenie spočíva v návrhu „vnútro-blokového“ súboru 10-tich miestnych komunikácií a pripojenia na jestvujúcu dopravnú infraštruktúru - cestu I/2 (Balkánska ul.) a sekundárne aj na ul. Jána Dekana pre časť zástavby, ktorej zodpovedá výstavba 117-tich rodinných domov, 2-och polyfunkčných objektov a 2-och objektov občianskej vybavenosti (školské zariadenia). Predmetom sú miestne komunikácie funkčnej triedy C3 (trasy A, B, D, E) a funkčnej triedy D1 ( A2, A4, A5, B1, B2, B4), vrátane príslušných chodníkov a pruhov pre cyklistov. Hlavný dopravný vstup do územia je navrhnutý z cesty I/2 (Balkánska ul.) novou križovatkou (SO-01.2), ktorej súčasťou bude aj úprava príslušného úseku cesty I/2 (o. i. doplnením pruhov pre ľavé a pravé odbočenie).

Inžinierske siete, potrebné pre zásobovanie riešeného územia, sa napájajú v bodoch určených ich správcami a vedené sú v dopravných koridoroch. Vzdušné elektrické vedenie je v priestore budúcej zástavby navrhované na preložku do zemného kábla v trase komunikačných koridorov.

Výmery stavebných pozemkov pre rodinné domy (nie sú predmetom predloženej dokumentácie) sú navrhnuté v súlade s reguláciou min. 6 árov.

Plocha pozemkov pre vyňatie z poľnohospodárskej pôdy: 21 450 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 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 je stanovené funkčné využitie územia:

**málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t. j. 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.

**občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t. j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Parcely 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:

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 <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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	501	Zmiešané územia bývania a OV*	vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30

**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.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, Mestská časť Bratislava – Rusovce obstarala a schválila **Územný plán zóny Rusovce sever** (Ing. arch. Dušan Dinaj, 2017. Návrh v zásade zohľadňuje koncepciu riešenia dopravy a technickej infraštruktúry v území v zmysle schváleného Územného plánu zóny Rusovce sever.

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ako i s Územným plánom zóny Rusovce sever, ktorého obstarávateľom bola Mestská časť Bratislava - Rusovce.

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

s umiestnením stavby:	<b>Dopravná a technická infraštruktúra</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Rusovce</b>
miesto stavby:	<b>Balkánska 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**:

- pre potreby predloženej dokumentácie z hľadiska dopravnej obsluhy územia akceptujeme zámer riešenia statickej dopravy bez možnosti odstavovania a parkovania vozidiel pozdĺž navrhovaných komunikácií okrem vyhradených parkovacích miest, pričom na pozemkoch rodinných domov sa uvažuje s parkovaním 3 vozidiel
- predložené riešenie križovatky na ceste I/2 (Balkánska ul.) s navrhovanou miestnou komunikáciou „trasa B“ (SO-01.2) žiadame upraviť:
  - popis riešenia stykovej križovatky na ceste I/2 v Súhrnnej technickej správe v kapitole 5 (str. 2) nezodpovedá situačnému výkresu ani popisu riešenia križovatky v Technickej správe (str.4) v samostatnej časti PD SO - 01 Komunikácie a spevnené plochy
  - pre navrhovaný riešený rozsah komunikačnej siete žiadame organizáciu dopravy prispôbiť stavu stykovej križovatky t. j. nevyznačovať a neumiestňovať dopravné značenie zodpovedajúce výhľadovej priesečnej križovatke, ktoré bude nutné následne v čase režimu stykovej križovatky „prečiar knuť“ - splnenie požiadavky žiadame preukázať v stupni DSP
  - súčasne v súlade s požiadavkou uplatnenou aj v Územnom pláne zóny Rusovce sever žiadame pre zvýšenie bezpečnosti cestnej premávky najneskôr v stupni DSP zmeniť geometriu križovatky tak, aby boli stredové ostrovčeky umiestnené oproti sebe symetricky, bez uvažovaného vyosenia v trasovaní priameho smeru.  
(Poznámka: Požadovaná úprava sa javí realizovateľná bez negatívneho zásahu do aktuálne navrhovaných plošných nárokov.)
- pri riešení ďalších etáp zainvestovania predmetného územia dodržať záväzné regulatívy schváleného Územného plánu zóny Rusovce sever
- 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 urbanisticko - architektonického riešenia zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:
  - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami,
  - zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

#### 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.

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava - Rusovce  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI, OSRMT