

**JADALU, s.r.o.  
Votrubova 8  
821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIK 51924/15-331092      Ing. arch. Tomašáková/413      3.2.2016

Vec:

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

investor:	<b>JADULU, s.r.o., Votrubova 8, 821 09 Bratislava</b>
stavba:	<b>Bytový dom, Dopravná ulica</b>
žiadosť zo dňa:	<b>9.9.2015, doplnenie 18.11.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Anna Pobočková, 0558 AA, autorizovaný architekt Ing. Ján Laca</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu bytového domu s piatimi nadzemnými podlažiami s 50 bytovými jednotkami (jedná sa o 19 dvojizbových a 31 jednoizbových bytov). Predmetný bytový dom má plochú strechu. Pozemok je prístupný z Dopravnej ulice prostredníctvom existujúcej obslužnej komunikácie, ktorá slúži pre príchod k bytovým domom v danej lokalite. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté v počte 55 parkovacích miest na teréne, ktoré sú situované na pozemku investora. Údaje podľa projektovej dokumentácie: plocha pozemku: 2750 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 625 m<sup>2</sup> – t.j. 22,70%, podlažná plocha je 3122,80 m<sup>2</sup>, plocha spevnených plôch 1236 m<sup>2</sup>, plocha zelene 882 m<sup>2</sup>. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

**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 parcely je funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 101, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území 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 hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné: v predmetnom 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.

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

## Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Bytový dom, Dopravná ulica</b>
na parcelách číslo:	<b>4784/145</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Dopravná 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 architektonického riešenia:**

- parkovacie státa riešiť ako vodopriepustné povrchy zo zatrávňovacích tvárnic;

#### **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.

**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 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 ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača + potvrdená situácia  
Magistrát - OUIIC, ODI