

**PETRING, s.r.o.**  
**Nám. hraničiarov 6/B**  
**851 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. Petrová / kl.491	23.10.2020
	47702/2020 - 110954		

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

investor:	<b>SITINA, s.r.o., Hurbanovo nám. č. 7, 811 03 Bratislava</b>
investičný zámer (stavba) :	<b>„Prístupová komunikácia ku skupine rodinných domov a inžinierske siete, Staré Grunty – Sitina“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>2.04.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie :	<b>Ing. Marián Kováčik, 4824 * A2 (SO 01)</b> <b>Ing. Marián Kresánek, 4550 * Z * 12 ( SO 04)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>SO 01 Komunikácia (02/2020)</b> <b>SO 04 Oporný múr ( 01/2020)</b>

Na stavbu: „Prístupová komunikácia ku skupine rodinných domov a inžinierske siete“, v lokalite Staré Grunty – Sitina, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko k investičnej činnosti, pod č. MAGS ORM 21446/08-529967 zo dňa 02.10.2008 a mestská časť Bratislava – Karlova Ves, územné rozhodnutie o umiestnení stavby, pod č. KV/SU/165/2014/2155/AV/VK zo dňa 16.4.2014, práv. 20.05.2014.

K navrhovanej zmene pri stavebnom objekte SO 04 Oporný múr, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko, pod č. MAGS OUIIC 41462/16-57173 zo dňa 15.8.2016, pre konanie o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Na stavbu: „Prístupová komunikácia ku skupine rodinných domov a inžinierske siete“; SO 01 Komunikácia + Komunikácia – Gabiónový múr a SO 08 Oporný múr, vydala Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, stavebné povolenie pod č. KV/SU/127/2019/3976/1/ZM zo dňa 20.02.2019.

*Aktuálne predložené riešenie* navrhuje zmenu stavby pred dokončením pri stavebných objektoch SO 01 Komunikácia a SO 04 Oporný múr. Navrhovaná zmena pozostáva v úprave pozdĺžneho sklonu komunikácie v časti vetvy „A“ na 18% ; z vypustenia gabiónových zárubňových múrov v km

0,06825 - 0,157 25; v zmene vozovky z asfaltobetónovej na cementobetónovú; v návrhu výhrevných rohoží v úseku km 0,075 – 0,195 a s tým spojenými zmenami.

#### *SO 01 Komunikácia :*

komunikácia f.tr. D1 s chodníkom, s dopravným napojením na Staré Grunty, pre budúce sprístupnenie rodinných domov v území, je členená na 2 časti: vetva „A“ a vetva „B“; v mieste ukončenia v svahovitom teréne bude ukončená polkruhovým obratiskom.

Vetva „A“ je tvorená priamymi úsekmi a kružnicami s polomermi R25 m, R50 m, R9 m o celkovej dĺžke 216,44 m, ukončená obratiskom o rozmeroch 28,75 m x 26,65 m, o polomere R15 m, s dopravným napojením na ul. Staré Grunty cez dlhý priečny prah o š. 4,4m. Pozdĺžny sklon vetvy „A“, je tvorený výškovým polygónom + 4,0 %, -18 %, 10 % a +2 %. Výškové oblúky majú hodnotu 450 m a 200 m. Vetva „B“ o dl. 35,11 m, so slepým ukončením, je tvorená dvomi priamymi úsekmi a v km 0,073 27 je napojená na vetvu „A“. Pozdĺžny sklon vetvy „B“ je tvorený výškovým polygónom - 4,12 % (napojenie na trasu „A“) a 5,87 %. Výškový oblúk má hodnotu 130 m.

Šírkové usporiadanie:

vetva „A“: jazdný pruh 2 x 3,0 m, postranný zelený pás 2 x 1,5 m, dopravný priestor 9,00 m,

vetva „B“: jazdný pruh 1 x 4,5 m, postranný zelený pás 1 x 1,5 m, dopravný priestor 6,00 m.

Priečny sklon vozovky - jednostranný min. 1 %. V km 0,074 – 0,195 (sklon cca. 18%) bude realizovaný dvojrstvový CB kryt na uloženie vykurovacieho systému.

Chodník pri napojení na komunikáciu Staré Grunty: šírka 1,5 m; dl. Chodníka, koniec dlhého priečného prahu 6,0 m.

Odvodnenie vozovky a spevnených plôch - priečne líniové žľaby ukončené vpustami do kanalizácie. Svetlá šírka líniových žľabov - 300 mm, trieda zaťaženia D400 kN.

Odvodnenie zemnej pláne - pozdĺžna drenáž z rúr DN200. Drenáž je zaústená do vpustí líniových žľabov. Na trase drenáže sa nachádza v km 0,046 30 trativodná šachta DN400, ktorá má servisnú funkciu.

#### *SO 04 Oporný múr :*

zmena sklonu prístupovej komunikácie k rodinným domom, na 18% vyžaduje úpravu tvaru geometrie oporného múru v mieste ukončenia komunikácie v časti polkruhového obratiska. Navrhnutý múr o celkovej dl. 75,42 m pozostáva z piatich dilatačných celkov, ktoré pozostávajú z celkovo 13 priamych úsekov s rôznymi dĺžkami a tvarmi. Celková výška oporného múru nad upravený terén je od 1,4 – 7 m. Súčasťou je aj odvedenie oporného múru.

**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 a ods. 4, § 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 01, 02, 03 a 05** (ďalej len „UPN“ v príslušnom gramatickom tvare) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves a východná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg. C;** pre územie, ktorého súčasťou je západná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves a prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie.**

**Funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

**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 požiaru 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.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

#### ▪ **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **Intenzita využitia územia:**

- pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia, v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, sú 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 reg. C**

kód. regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m <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 - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

#### **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 druhu 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



**z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:**

- chodník navrhovaný popri novonavrhovanej prístupovej komunikácii požadujeme riešiť v zmysle technickej správy (vo výkrese č.2 Situácia sa označuje ako plocha s nespevnenou vozovkou zo štrkodrvy),
- vzhľadom na navrhované sklonové pomery sa vyžaduje výnimka z odlišného technického riešenia,

**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

**UPOZORNENIE:**

Územie, kde sa navrhuje zmena stavby pred dokončením je súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná Urbanistická štúdia zóny Bratislava – Karlova Ves, Staré Gruntu – Líščie údolie ( Ing. arch. Dinaj, júl 2004 ). Uvedená štúdia bola podkladom pre návrh zmeny funkčného využitia územia v pôvodnej platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy :** SITUÁCIA (SO 01), SITUÁCIA (SO04), Prehľadný výkres (SO 04) ,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy;  
Magistrát – GTI, ODI

