

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Mestská časť Bratislava - Dúbravka  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
OÚR/3238/2011/Sk

Naše číslo  
MAGS ORM 51855/11-338134

Bratislava  
08.11.2011

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>Tranovského s.r.o., Vrančovičova 2, Bratislava</b>                                      |
| investičný zámer:                    | <b>Nadstavba bytového domu, Tranovského ul. 26-32, parc. č. 1170 až 1173 k.ú. Dúbravka</b> |
| žiadosť zo dňa                       | 27.07.2011   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. Richard Pačka</b>  |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>august 2008</b>   |

**Pôvodne predložená dokumentácia rieši** nadstavbu 5 podlažného bytového domu o 2 nadzemné podlažia so šikmou strechou (zmena z 5 podlažného na 7 podlažný objekt), čím vznikne 24 nových bytových jednotiek.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 51116/10-298956 zo dňa 11.01.2011 (žiadateľ: Ing. Mária Žilinková, Budovateľská 15, 821 08 Bratislava), ktoré bolo nesúhlasné z dôvodu nevyhovujúceho navrhovaného dopravného riešenia a riešenia statickej dopravy.

V žiadosti o prehodnotenie záväzného stanoviska uvádzate, že nadstavba je v súlade s územným plánom hl. mesta SR Bratislava 2007, v znení zmien a doplnkov a navrhované riešenie statickej dopravy plne vyhovuje terajším obyvateľom lokality. Zároveň uvádzate, že projekt trvalého dopravného značenia bol kladne prerokovaný dňa 16.11.2010 v Operatívnej komisii pri oddelení prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta a odsúhlasený dopravným inžinierom Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave – Krajského dopravného inšpektorátu, Dopravno – inžinierskeho oddelenia, a že bol kladne prerokovaný aj v Komisii územného rozvoja, výstavby a dopravy miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Dúbravka. Poukazujete na to, že zjednosmernenie Tranovského ulice nespôsobí komplikácie v napojení zóny Brižite – západ a že vjazd a výjazd z podzemnej garáže polyfunkčného bytového domu na protiľahlej strane ulice je orientovaný do Mojšovej ulice a nemá vplyv na navrhované riešenie statickej dopravy. Realizáciou navrhovanej nadstavby sa súčasne má odstrániť zlý technický stav obytného domu a zvýšiť komfort bývania súčasných obyvateľov.

**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:**

Laurinská 7 II. poschodie

|                |                |                   |         |                   |                   |
|----------------|----------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
| TELEFÓN        | FAX            | BANKOVÉ SPOJENIE  | IČO     | INTERNET          | E-MAIL            |
| 02/59 35 62 35 | 02/59 35 64 46 | VÚB 6327-012/0200 | 603 481 | www.bratislava.sk | orm@bratislava.sk |

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód 101 (tabuľka C.2.101 v prílohe listu).

**Charakteristika:** územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

**Funkčné využitie prevládajúce:**

- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch

- minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch)

**Funkčné využitie prípustné:** zariadenia a plochy dopĺňajúce komplexitu a obsluhu obytného územia : zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia. Celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania.

**Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:** zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov rozptýlené v území. Nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok - mestský typ).

**Funkčné využitie neprípustné:** v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (ako nerušiacie prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.).

**Doplňujúce ustanovenie:** možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Vo **vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda ulicová 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť predmetom riešenia územnoplánovacích dokumentácií zóny.

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

|                       |   |
|-----------------------|---|
| s umiestnením stavby: | <b>Nadstavba bytového domu, Tranovského ul. 26 – 32</b> |
| na parcele číslo:     | <b>1170 až 1173</b>                                     |
| v katastrálnom území: | <b>Dúbravka</b>   |
| miesto stavby:        | <b>Tranovského ul.</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- MČ Dúbravka zabezpečí riešenie parkovacích miest v riešenom území.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- 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,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**UPOZORNENIE:**

Vzhľadom na to, že v predmetnom úseku komunikácie už v súčasnosti parkujú obyvatelia okolitých bytových domov (podľa miestnej obhliadky zo dňa 9.5.2011 za účasti pracovníka ODP sa v čase po 20:00 hod. nachádzalo v predmetnom úseku komunikácie 13 parkujúcich osobných automobilov), bol počet využívaných miest započítaný do bilancie, tzn. je potrebné vytvoriť 43 parkovacích miest. V situácii doručenej dňa 20.5.2011 v mierke 1:1000 je len orientačne vyznačených 41 parkovacích miest v oblúku Tranovského ulice a v technickej správe sa uvádza, že deficit 2 parkovacích miest bude pokrytý v mieste Cabanova – Tranovského, ktoré budú riešené v spolupráci s Mestskou časťou Bratislava – Dúbravka. Vzhľadom na zjavné nepresnosti vyplývajúce z použitého podkladu - katastrálnej mapy v mierke 1:1000 a len orientačného zakreslenia parkovacích státi bez preukázania súladu s STN 73 6056, predložené riešenie požiadaviek na statickú dopravu považujeme za nereálne čo do počtu parkovacích státi. Projekt dopravného značenia je potrebné spracovať v mierke 1:500 na podklade zamerania existujúceho stavu a v súlade s platnými STN. Na základe uvedeného **dôrazne upozorňujeme**, že následkom predmetnej investičnej činnosti zjavne dôjde jednak k určitým dopravným obmedzeniam vyplývajúcim zo zjednosmernenia Tranovského ul. a jednak ku vzniku určitého deficitu (cca 15-20%) parkovacích miest v území.

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 č.j. MAGS ORM 51855/11-338134 k investičnej činnosti nahrádza nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 51116/10-298956 zo dňa 11.01.2011, a platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: Ing. Mária Žilinková, Budovateľská 15, 821 08 Bratislava  
MB ODP, OUP