



**PORTIK spol. s r.o.**  
**Trnavská cesta 102**  
**821 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
182/2016-Šr                      MAGS OUIK                      Ing.arch.Mgr.art. Černík/ 223                      13.9.2016  
18.5.2016                      46030/16-288339

Vec:

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

investor:	<b>PROPOS, spol. s r.o., Jilemnického 18, 902 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinné domy Kľukatá“ (novostavby)</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.5.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Pavol Skovajsa (4165*A*1)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>november 2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu 12 radových /2-podlažných rodinných domov („RD“) so šírkou stavebnej parcely 6,5 m, rozdelených do dvoch blokov/9RD + 3RD. Záujmový pozemok je situovaný v rámci obytného územia s rôznymi formami zástavby rodinných domov. Južná časť pozemku sa nachádza v cca 30 m vzdialenosti od 6-podl. bytového domu na Hraničnej ul..Rodinné domy rovnakej vnútornej dispozície sú zastrešené plochou strechou (výška: +6,30 m).

Dopravný prístup k bloku 9RD je zabezpečený vlastnou obslužnou komunikáciou na pozemku stavebníka vedenou z komunikácie Kľukatá. Prístup k bloku 3RD je priamo z komunikácie Kľukatá. Statická doprava je riešená v počte 27 parkovacích miest („PM“): 15 PM na teréne + 12 PM v garážach rodinných domov, v zmysle STN 736110/Z2.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Celková plocha riešeného pozemku je 2 749 m<sup>2</sup> (výmera jednotlivých pozemkov: od 142,46 m<sup>2</sup> do 227,11 m<sup>2</sup>), zastavaná plocha 975 m<sup>2</sup> (81,25 m<sup>2</sup>/RD), podlažná plocha 1 755 m<sup>2</sup>. Spevnené plochy majú výmeru 291,22 m<sup>2</sup> a plocha zelene na rastlom teréne 874 m<sup>2</sup> (výmera zelene na jednotlivých pozemkoch: od 40,49 m<sup>2</sup> do 103,22 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3112/1, 3110, 3111/1, 3 a 3113, k.ú. Ružinov stanovuje 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 požiarnu 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

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pozemky 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia/č. 102*, sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (riešené územie/funkčná plocha) v zmysle predloženej dokumentácie sú: IZP = 0,35/0,46, IPP = 0,64/1,37, KZ = 0,32/0,32.

Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku korešponduje s jestvujúcim charakterom zástavby dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>„Rodinné domy Kl'ukatá“ (novostavby)</b>
na parcele číslo:	<b>3112/1; 3110; 3111/1, 3; 3113</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>ulica Kl'ukatá</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 hmotovo – priestorového riešenia:**

- v časti územia, ktoré predstavuje obslužnú komunikáciu požadujeme riešiť výsadbu vzrastlých stromov s veľkou korunou

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- krátkodobé parkovacie miesta (v zmysle STN 73 6110 – z2 ide o 3 p.m. z celkového počtu; v projekte uvádzaný počet 0 je nekorektný) žiadame riešiť ako verejne prístupné. Ich vyhradenie žiadame preukázať ku kolaudácii stavby

#### **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

#### **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

ODPORÚČANIE:

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- vo výkrese 02 nie je napojením na verejný vodovod zakreslená spoločná vodomerná šachta. Pre RD03 – RD12 odporúčame zvážiť návrh veľkých typizovaných vodomerných šacht, ide len o podružné meranie spotreby vody

**z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami; plochy, ktoré prislúchajú k RD priamo pred ich garážovým státím aj s možnosťou riešenia predzáhradky, čím sa umožní intenzívnejšie ozelenenie aj zo strany navrhovanej obslužnej komunikácie
- uvažovať aj s možným peším prepojením na Hraničnú ulicu
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav

**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.

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  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIK, ODI

