



**PRESS&BURG Consulting, s.r.o.**  
**Ing. Dana Tarabová Sušková**  
**Hrobákova 1**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
30.11. 2020                      MAGS OUIIC 41944/21-475746                      Ing. arch. Brezníková/218                      04.05. 2021

Vec

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>TRADESHIFT, s.r.o., Budatínska 16, 851 06 Bratislava</b>  |
| investičný zámer:                    | <b>„Bytový dom“, ul. Na Piesku<br/>- parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II</b>  |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>30.11. 2020</b>   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie/časť<br/>Architektúra</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>- projektant: Ing. Gabriel Mihálek/IPorS Senec<br/>- zodp. projektant: Ing. arch. Ing. Ján Kovač,<br/>autorizovaný architekt/reg. č. 2152AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>10/2020</b>   |

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu so 7 bytovými jednotkami.

Riešené územie/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx, s výmerou 685 m<sup>2</sup>, je situované v bloku rodinných domov južne od križovatky ulíc Strojnícka a Na Piesku/k.ú. Ružinov. V súčasnosti sa v prednej časti riešeného územia/pozemok parc. č. xxxxxxxx, nachádza pôvodný rodinný dom. Stavba bude asanovaná v celom rozsahu.

Navrhovaný bytový dom je riešený ako samostatne stojaci objekt s 3NP+1NP ustúpené, a 1PP, zastrešený plochou strechou/výška atiky +13,05 m. Objekt je obdĺžnikového pôdorysného tvaru s rozmermi prízemia 9,0 (max. 11,2) x 20,2 m.

Stavba je osadená v zadnej časti pozemku/13,4 m od uličnej hranice pozemku, vo vzdialenosti od okolitých štyroch stavieb rodinných domov: 7,0 m; 9,7 m; 8,07 m a 7,02 m. Vjazd na pozemok je navrhnutý zo SV strany pozemku/z ul. Na Piesku, hlavný vstup do domu je riešený z JV strany.

Pre účely statickej dopravy sa zabezpečuje 16 stojísk (12 na teréne/z toho 10 v prednej časti pozemku stavby + 2 stojiská v zelenom páse verejného priestoru, a 4 v suteréne bytového domu).

*Plošné bilancie a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia uvedené v predloženej PD:*

- výmera riešeného územia (pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 685,00 m<sup>2</sup>)
- zastavaná plocha celkom: 177,80 m<sup>2</sup>\*; IZP = 0,26\* (v zmysle výkr. č. AR-02)
- podlažná plocha celkom: 677,00 m<sup>2</sup>; IPP = 0,99
- výmera zelene: 237,50 m<sup>2</sup>; KZ = 0,35
- výmera spevnených plôch: 269,70 m<sup>2</sup>
- celková úžitková plocha: 676,80 m<sup>2</sup>
- celková obytná plocha: 358,80 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor stavby: 2 498,02 m<sup>3</sup>

*Upozornenie:*

- \*hodnoty výmery zastavanej plochy uvádzané v textovej časti PD/SS a STS (173,90 m<sup>2</sup>) a grafickej časti/výkr. č. AR-02, sa nezhodujú;
- vo výkresoch Situácia - navrhovaný stav a Zákres do KM sú rozdielne zakreslené parkovacie stojiská a ich počet.

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

*Hlavné mesto SR Bratislava pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.*

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx /k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

***Funkčné využitie územia:***

**OBYTNÉ 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

*Spôsoby využitia funkčných plôch:*

V území je prípustné umiestňovať najmä, cit.: „bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, ...“.

**Intenzita využitia územia:**

Riešené územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie D**. 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: *málopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102*:

- *pre vnútorné mesto* - mestské časti: Ružinov, ...

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie  | Priestorové usporiadanie                                     | IZP max.    | KZ min.     |
|------------|----------|-------------|------------------------------|--|-------------|-------------|
| D          | 0,9      | 102         | málopodlažná bytová zástavba | intenzívna zástavba RD<br>– pozemky 180 – 240 m <sup>2</sup> | 0,45        | 0,20        |
|            |          |             |                              | radové RD<br>– pozemky 300 – 450 m <sup>2</sup>              | 0,32        | 0,30        |
|            |          |             |                              | <b>bytové domy</b>   | <b>0,30</b> | <b>0,25</b> |

**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.

Ukazovatele intenzity využitia územia (*index podlažných plôch/IPP, index zastavaných plôch/IZP a koeficient zelene/KZ*) ovplyvnené predmetným investičným zámerom, vzťahujúce sa na riešený pozemok, dosahujú nasledovné hodnoty: **IPP = 0,99; IZP = 0,26; KZ = 0,35**.

Uvažovaný zámer výstavby bytového domu na ulici Na Piesku **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

**Hlavné mesto SR Bratislava  
N E S Ú H L A S Í**

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| s umiestnením stavby: | <b>„Bytový dom“</b>           |
| na parcele číslo:     | <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>   |
| v katastrálnom území: | <b>Ružinov, Bratislava II</b> |
| miesto stavby:        | <b>ul. Na Piesku</b>          |

**Odôvodnenie:**

Navrhovaná stavba **nesplňa reguláciu využitia územia** stanovenú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie – v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

- **reguláciu podmienok funkčného využitia územia:**

Stavba je situovaná v území so stanoveným funkčným využitím: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, ktoré v zmysle stanovených podmienok funkčného využitia územia/kap. C.2., tab. C.2.102, slúži predovšetkým, cit.: „...*pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia*.“

*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**.*

Navrhovaná stavba bytového domu je situovaná na pozemku, ktorý sa nachádza v zástavbe rodinných domov. V súvislosti s uvedeným konštatujeme, že v predmetnej časti územia, v ktorej prevláda len zástavba rodinných domov **nie je možné** stavbu bytového domu hodnotiť ako „prechodovú formu medzi rodinnou zástavbou a viacpodlažnou bytovou zástavbou“ alebo ako „kompozičnú kostru málopodlažnej zástavby“.

**- reguláciu intenzity využitia územia:**

Dosahovaná hodnota jedného z ukazovateľov intenzity využitia územia ovplyvnená predmetným investičným zámerom: index podlažných plôch/IPP = **0,99**, viažuca sa k určenému funkčnému využitiu: málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie D, **prekračuje maximálnu hodnotu** tohto ukazovateľa stanovenú v záväznej časti územného plánu (rozvojové územie, vnútorné mesto - MČ Ružinov, bytové domy: **IPP max. = 0,9**).

*Pre Vašu informovanosť uvádzame všeobecne platné požiadavky hlavného mesta uplatňované v rámci investičnej činnosti:*

**A. Urbanisticko-architektonické riešenie a verejné priestory:**

- zelené pásy medzi komunikáciou a pozemkami je nutné zachovávať v plnej šírke a dopĺňať ich výsadbou stromovej aleje. Správne navrhnutá zeleň zvyšuje funkčnú kvalitu cestnej komunikácie, napomáha jej celkovému začleneniu do sídelného prostredia, zlepšuje orientáciu vo verejných priestoroch a zlepšuje estetickú hodnotu verejných priestorov. Sprievodná izolačná zeleň predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinovou vegetáciou s podrastom kríkov;
- parkovanie v zelenom verejnom páse pozdĺž komunikácie je neprípustné;
- odpadové hospodárstvo riešiť ako súčasť parteru, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. *Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HM SR Bratislavy 2020*);
- v rámci skvalitnenia verejných priestorov v mestských štvrtiach s obytnou funkciou žiadame doplniť priestory pre komunitné aktivity obyvateľov ako sú: pobytové priestory, detské ihriská, plochy pre šport a pod.;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- krátkodobé stojiská pre návštevy BD musia ostať verejne prístupné.

**B. Požiadavky z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy:**

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy - *Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy*:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

#### UPOZORNENIE:

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

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
Magistrát – ODI, HA, OUIK/archív