



Navrhovaný monofunkčný bytový dom/SO 01, je riešený ako objekt pôdorysného tvaru pís. „T“ (s pôdorys. rozmermi: 16,8 x 41,40 m + 10,8 x 18,10 m), so 7 NP a 1 PP, pričom na 1.NP a 1.PP sú situované garážové státi, a na 2.→7.NP sú situované byty. Stavba je zastrešená plochou strechou/výška atiky +23,750 m. Celý objekt (podzemná garáž→7.NP) je prepojený 2 vertikálnymi jadrami/dvojramenné schodisko + výt'ah. Na prízemí objektu sú riešené 2 vstupy do obytnej časti (zo severnej a východnej strany), 1 vjazd do podzemných garáží/1.PP, a 1 vjazd do garáží na 1.NP.

V objekte je navrhnutých spolu 81 bytov, z toho 22 bytov/1-izbových, 57 bytov/2-izbových a 2 byty/3-izbové, v členení:

- 2.NP: 13 bytov spolu (z toho 3 byty/1-izbové + 9 bytov/2-izbových + 1 byt/3-izbový)
- 3.NP→6.NP: 14 bytov na každom podlaží ( z toho 4 byty/1-izbové + 10 bytov/2-izbových)
- 7.NP: 12 bytov spolu (z toho 3 byty/1-izbové + 8 bytov/2-izbových + 1 byt/3-izbový)

Strecha je riešená ako pochôdzna, časť je vegetačná zeleň o celkovej ploche 354,2 m<sup>2</sup> z celkovej plochy strechy 832,2 m<sup>2</sup>. V rámci vegetačnej strechy bude časť strechy ako trvalá zeleň a časť ako biozáhrady pre obyvateľov domu.

*Riešenie dopravného vybavenia stavby:*

*Pre účely statickej dopravy sa v súlade s STN 736110 zabezpečuje 102 parkovacích miest – 75 PM v 1.PP a 1.NP objektu a 27 PM na teréne. Na teréne aj v 1.PP je určený priestor na odparkovanie bicyklov, skutrov a kolobežiek. Parkovanie na teréne je prekryté zelenou pergolou.*

*Dopravný prístup je riešený z Ivanskej cesty, cez komunikačný systém územným rozhodnutím povolenej stavby „Polyfunkčný objekt, Ivanská cesta 4“ umiestnenej na susednom pozemku (ten istý investor), ktorý uvažuje v mieste pripojenia polyfunkčného domu s realizáciou samostatného ľavého odbočovacieho pruhu na Ivanskej ceste.*

*Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov využitia územia:*

*a) riešené územie - pozemok investora/parc. č. xxxxxxxx s celkovou výmerou: 3 526,00 m<sup>2</sup>*

- zastavaná plocha BD/SO-01: 890,90 m<sup>2</sup>, IZP = 0,25
- komunikácie + spevnené plochy: 1 159,25 m<sup>2</sup>
- plocha zelene na teréne: 1 475,85 m<sup>2</sup>, KZ = 0,42
- zeleň na streche: 354,52 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha BD/SO-01 (1.NP – 7.NP): 6 177,50 m<sup>2</sup>; IPP = 1,75
- podlažné plochy bývania: 5 286,60 m<sup>2</sup>
- podlažné plochy garáže/1.NP: 890,90 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor BD/SO-01: 18 532,50 m<sup>3</sup>
- úžitková plocha bytov (2.NP – 7.NP/bez balkónov, lôggií a terás): 3 652,22 m<sup>2</sup>

*b) dotknutá funkčná plocha č. 201 - s celkovou výmerou 122 850,00 m<sup>2</sup>*

- súčasný stav/priemerné hodnoty ukazovateľov (*bez plochy pozemku IZ*):
  - IPP = 0,65, IZP = 0,286, KZ = 0,123
  - podlažné plochy spolu: 80 334,18 m<sup>2</sup>, z toho podlažné plochy bývania: 17 493,84 m<sup>2</sup> = 21,77 %
- navrhovaný stav:
  - IPP = 0,704, IZP = 0,292, KZ = 0,133
  - podlažné plochy spolu: 86 511,68 m<sup>2</sup>, z toho podlažné plochy bývania: 22 780,44 m<sup>2</sup> = 26,33 %

**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:**



**Funkcie neprípustné:** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, 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 celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. ***Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.***

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** 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 je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

***Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).***

➤ **Hodnotenie:**

*Z hľadiska navrhovanej funkcie:*

Podiel funkcie bývania v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch dotknutej funkčnej plochy číslo 201 - s celkovou výmerou 122 850,00 m<sup>2</sup>, bol spracovateľom predloženej dokumentácie preukázaný nasledovným výpočtom:

- hrubé podlažné plochy/navrhovaný stav: 86 511,68 m<sup>2</sup> (vrátane známych investičných zámerov)  
z toho podlažné plochy bývania: 22 780,44 m<sup>2</sup>, t.j. 26,33 % (*upozornenie: hodnota podielu bývania uvedená v predloženej DÚR = 19,34 %*)

Z hľadiska navrhovanej funkcie posudzovaný investičný zámer – novostavba bytového domu (v zmysle predloženej dokumentácie spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým) **spĺňa reguláciu** funkčného využitia plôch stanovenú v záväznej časti územného plánu/kap. C.2., pre územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, cit.: „v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy.“

*Z hľadiska intenzity využitia územia:*

- urbanisticko-architektonické riešenie stavby rešpektuje charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby v dotknutom stabilizovanom území,

- prírastok podlažnej a zastavanej plochy v kontexte s mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy v súčasnosti nepredstavuje neúmerné zaťaženie riešeného územia,
- 42 %-ný podiel zelene na pozemku stavby a riešenie strechy formou vegetačnej strechy/trvalej zelene a biozáhrady pre obyvateľov domu, hodnotíme pozitívne.

Investičný 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:	„Bytový dom – SLNEČNÁ STRANA, Ivanská cesta 4, Trnávka, Bratislava“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Ivanská cesta 4

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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

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

- v rámci stavby bytového domu evidujeme doplnenie riešenia v súčasnosti chýbajúceho chodníka pozdĺž Ivanskej cesty (na strane povolenej aj plánovanej stavby). S pohľadom nárastu peších v dôsledku realizácie zástavby a zachovania ich bezpečnosti hodnotíme návrh chodníka pozitívne. V ďalšom stupni PD (DSP) však žiadame doložiť jeho podrobné technické riešenie, vrátane rozsahu (dĺžky) a šírkových parametrov. Chodník žiadame zahrnúť do objektivej skladby zástavby. V mieste vjazdov z Ivanskej cesty žiadame zachovať kontinualitu tohto chodníka.
- kontinualitu (neprerušenie nivelety) v mieste križovania s prístupovými komunikáciami žiadame zachovať aj pri všetkých vnútroareálových chodníkoch;
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov bytového domu žiadame riešiť ako verejne prístupné. Ich vyhradenie v normou požadovanom počte žiadame preukázať v ďalšom stupni PD (DSP).

#### Upozorňujeme:

Súčasný smerovanie hlavného mesta v riešení dopravy preferuje pred IAD a rozširovaním komunikácií pešiu a cyklistickú dopravu a ich infraštruktúru. Aj napriek skutočnosti, že riešenie samostatného odbočovacieho pruhu z Ivanskej cesty bolo predmetom už povolenej stavby polyfunkčného objektu, budeme - pre potvrdenie súhlasu s jeho realizáciou zo strany hlavného mesta – vyžadovať preukázanie dostatočnej územnej rezervy v dopravnom priestore Ivanskej cesty pre všetky systémy dopravy (súčasný aj navrhovaný). Ich skladba v profile Ivanskej cesty v orientácii S–J bude nasledovná: cyklistická trasa – chodník – komunikácia vrátane samostatného odbočovacieho pruhu – chodník (všetko v normových parametroch, chodníky min. 2,0 m).

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 majetkovo-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.

**z hľadiska tvorby zelene/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;

d'alšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- 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 zatieneniu 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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 vplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky 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 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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 03 Situácia – navrhovaný stav/M 1:500, 2xA4; č. 07 Pôdorys 3.NP→6.NP/M 1:200, 2xA4; č. 13 Priečny rezopohľad A-Á/M 1:200, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 03 Situácia – navrhovaný stav/M 1:500, 2xA4; č. 07 Pôdorys 3.NP→6.NP/M 1:200, 2xA4; č. 13 Priečny rezopohľad A-Á/M 1:200, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIIC/archív