

**A.S. PROJEKT – ING, s.r.o.**  
**Horská 11**  
**831 52 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
21.12.2016	MAGS OUIK 61001/16-423171	Ing. Mosná /59356508	28.07.2017

Vec:

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

investor:	<b>SI Development, s.r.o., Tematínska 5/A, 851 05 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Technická infraštruktúra lokality Potočné“, Bratislava - Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.12.2016 a doplnená dňa 07.07.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Architektonická dielňa COLLEGIUM, s.r.o., Mierová 161, 821 05 Bratislava, Ing. arch. Peter Suchánsky, reg. č. 1077 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/ 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

vybudovanie dopravnej a technickej infraštruktúry pre budúcu zástavbu rodinných domov a objektov pre individuálnu rekreáciu, v svahovitom území, v lokalite medzi ulicami Chladná a Potočná. V predloženom návrhu sa rieši úprava existujúcej komunikácie – existujúca Chladná ul., ktorá v súčasnosti nespĺňa normatívne požiadavky, akými sú dopytie obslužnej komunikácie a návrh riešenia všetkých inž. sietí potrebných pre budúcu výstavbu. Objektová skladba zámeru pozostáva z: *SO 100 HTU (hrubé terénne úpravy - SO 101 Oporné múry); SO 200 Komunikácie; SO 300 Kanalizácia; SO 400 Vodovod; SO 500 Distribučné rozvody NN; SO 600 Plynovod, prípojky plynu; SO 700 Verejné osvetlenie a SO 800 Telefónna prípojka.*

Vstup do územia je navrhnutý vetvou „B“, ktorá bude napojená na existujúcu ulicu Potočná. Vetva „A“ bude priamo slúžiť na obsluhu riešeného územia. Navrhovanou parceláciou je lokalita pripravená na zástavbu 17 rodinných domov a 12 objektov pre individuálnu rekreáciu. Predmetné objekty budú navrhované a realizované individuálnymi stavebníkmi v samostatných konaniach. Komunikácie sú navrhnuté ako miestne obslužné funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30. Pozdĺž komunikácií bude jednostranný chodník šírky 2 metre a na druhej strane zelený pás šírky 2 metre. Spolu majú budované úseky ciest dĺžku cca 417,1 m. Na konci obslužnej komunikácie vetvy „A“ je navrhnutá otočka s parametrami pre nákladné vozidlo skupiny 2 a podskupiny N2. Statická doprava

bude v zmysle textovej časti dokumentácie plne zabezpečená na pozemkoch rodinných domov, a to v počte 3 parkovacie miesta pre rodinný dom. Celkovo je predpokladaný počet 87 stojísk pre všetky plánované objekty.

Tvarovanie komunikácie a navrhnutá parcelácia zohľadňuje výškové pomery na pozemkoch. V určitých úsekoch sa navrhuje aj výstavba železobetónových oporných múrov, ktoré budú zabezpečovať samotné teleso vozovky. Oporný múr na vetve „B“ na Chladnej ul. je navrhnutý na parc. č. 5385/13 a časť na parc. č. 5366/18, múr je riešený ako železobetónový uholníkový múr s výškou koruny od 0 m do +3,00 m nad nivelitou vozovky a bude mať celkovú dĺžku cca 72,5 m, predpokladaná hrúbka múru bude 25 cm a založený bude v hĺbke cca 1,3 m. Oporný múr v oblúku na vetve „A“ komunikácie bude na parc. č. 5366/18, 5379/4 a 5382/5 na staničení 0,085 a končí na staničení 0,125 a má celkovú dĺžku cca 48,0 m. Výška koruny kopíruje priebeh nivelity cesty a vo vzťahu k pôvodnému terénu je premenlivá od výšky 0 m do výšky +3,6 m. Konštrukčne sa jedná o uholníkový železobetónový oporný múr s predpokladanou hrúbkou steny 35 cm a vyložením základovej časti pod teleso vozovky, hĺbka založenia sa predpokladá 1,5 m pod úrovňou pôvodného terénu. Na korune oporného múru bude osadené bezpečnostné oceľové zábradlie.

Súčasťou objektivej skladby „SO 200 Komunikácie“ sú objekty „SO 201 Miestna obslužná komunikácia vetva B“ a „SO 202 Miestna obslužná komunikácia vetva A“. Celková plocha územia má 20 437 m<sup>2</sup>, komunikácie, spevnené plochy, chodníky a infraštruktúra je o celkovej ploche cca 2562 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 je záujmová lokalita – lokalita medzi ulicami Chladná a Potočná, stanovuje funkčné využitie územia:

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie**

**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

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.

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

**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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

**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.

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>„Technická infraštruktúra lokality Potočné“, Bratislava - Rača</b>
na parcele číslo:	<b>záujmová lokalita medzi ulicami Chladná a Potočná</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Chladná ul. a Potočná 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- odporúčame v predloženej dokumentácii vyznačené „navrhované polohy pre vjazdy“ na jednotlivé pozemky v max. možnej miere redukovať (napr.: zjednotiť vstup na jeden spoločný vjazd aj výjazd pre možné dva susedné pozemky), a to vzhľadom na šírku vozovky, bezpečnosť a rozhládové pomery na navrhovanej obslužnej komunikácii;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- v rámci územného konania žiadame preukázať ponechanie územnej rezervy pre hlavnú cyklotrasu, ktorá je v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov plánovaná pozdĺž Potočnej ul.;
- nakoľko pozdĺžny sklon vetvy „A“ aj vetvy „B“ miestami presahuje normou definovaný maximálny sklon 12% (komunikácia je navrhnutá so sklonom 13%) je potrebné v rámci územného konania požiadať o výnimku z STN;
- vzhľadom na nevyhovujúci pozdĺžny sklon novonavrhovanej komunikácie neodporúčame komunikáciu prebrať do majetku hl. mesta, zároveň máme za to, že nie je účelné zaradiť komunikáciu ani do siete MK;
- k návrhu „dopravného napojenia jednotlivých parciel pre rodinné domy a rekreačné objekty“ sa vyjadříme až v rámci projektových dokumentácii k jednotlivým stavbám.

**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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.

**UPOZORNENIE:**

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI