



IRS - inžiniering, s.r.o.
ul. Česká č. 7
831 03 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.11. 2019 MAGS OUIK 60133/19-503247 Ing. arch. Brezníková/218 31.01. 2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Rossa invest s.r.o., Dvojkřížna 47, 820 13 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom Mierová ulica“ – novostavba - parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	27.11. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- BP concept s.r.o., Zelená 745/13, 931 01 Šamorín - zodpovedný projektant: Ing. arch. Pavol Bodó, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1523AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu s 8 bytovými jednotkami.

Riešené územie/pozemok parc. č. xxxx a časť pozemku 1943/1, s výmerou 875,2 m², je situované v bloku rodinných domov v SV časti Mierovej ul./k.ú. Ružinov. V súčasnosti sa v prednej časti riešeného územia/pozemok parc. č. xxxx, nachádza pôvodný rodinný dom. Stavba bude asanovaná v celom rozsahu.

Navrhovaný monofunkčný bytový dom/„BD“, s obdĺžnikovým pôdorysom/21 x 8,3 m, a štyrmi nadzemnými podlažiami, z ktorých 4.NP bude ustupujúce, je situovaný 0,55 m od JZ uličnej hranice pozemku a 2 m od hranice pozemku z JV strany. Navrhovaná stavba bude realizovaná bez podpivničenia a bude zastrešená plochou strechou. Hlavný vstup do objektu bude na prízemí SZ fasády. Vertikálna komunikácia bude zabezpečená vnútorným centrálnym schodiskom /bez výťahu. Na každom podlaží budú 2 bytové jednotky (1.NP: 2-izbové, 2.NP a 3.NP: 3-izbové s loggiami/SZ fasáda, 4.NP: 1x 2-izbová + 1x 3-izbová každá so strešnou terasou/na streche 3.NP). V súlade s požiadavkami STN 736110 sa na pozemku stavby zabezpečuje 12 parkovacích miest. Situované sú v SV časti riešeného územia/na pozemku parc. č. xxxx, kolmo na oboch stranách navrhovanej areálovej prístupovej komunikácie. Dopravný prístup je riešený z Mierovej ulice, cez existujúci chodník.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxx – časť): 875,20 m²
- zastavaná plocha BD: 174,30 m²
- spevnené plochy: 510,70 m²
- plocha zelene: 190,20 m²
- podlažná plocha BD: 635,70 m²
- úžitková plocha BD: 527,50 m²

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok stavby územný plán stanovuje:

• Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (*JZ časť riešeného územia, t.j. pozemok parc. č. xxxxxxxx*).

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.

- **ÚZEMIA VÝROBY: distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302** (*SV časť riešeného územia, t.j. JZ časť pozemku parc. č. xxxxxxxx*).

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

• Intenzita využitia územia:

Riešené územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie E**.

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/JZ časť riešeného územia*
- *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, č. funkcie 302/SV časť riešeného územia*

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,30	0,25
	1,1	302	distribučné centrá sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10

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.

Hodnotenie:

Z hľadiska navrhovanej funkcie:

a) bytový dom (+ navrhovaná areálová komunikácia, navrhovaná pešia komunikácia, zeleň, kontajnerové stojisko) sa umiestňujú v JZ časti riešeného územia (pozemok parc. č. xxxxx) so stanoveným funkčným využitím: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. V území **je prípustné** umiestňovať „bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“.

b) parkovacie plochy pre osobné autá (+ zeleň) sú riešené v SV časti riešeného územia (JZ časť pozemku parc. č. xxxxx) so stanoveným funkčným využitím: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302. V území **je prípustné** umiestňovať „zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“.

Záver: Posudzovaná novostavba bytového domu na Mierovej ulici/k.ú. Ružinov, **spĺňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu:

Z hľadiska intenzity využitia územia:

a) č. funkcie 102/kód E (pozemok parc. č. xxxxx):

- plošné bilancie: výmera riešeného pozemku: 582,00 m², zastavaná plocha BD: 174,30 m², spevnené plochy: 247,80 m², plocha zelene: 159,90 m², podlažná plocha BD: 635,70 m² (3 x 174,30 m² + 112,80 m²)
- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia územia: IPP = 1,09; IZP = 0,299; KZ = 0,27

b) č. funkcie 302/ kód E (JZ časť pozemku parc. č. xxxxx):

- plošné bilancie: výmera riešeného pozemku: 293,20 m², spevnené plochy: 262,90 m², plocha zelene: 30,30 m²
- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia územia: IPP = 1,09; IZP = 0,29; KZ = 0,103

Záver: Navrhovaná miera využitia riešeného územia **neprekračuje** limitné hodnoty stanovené v záväznej časti územného plánu pre dotknuté funkčné plochy č. 102/E (IPP max. = 1,1; IZP max. = 0,30; KZ min. = 0,25) a č. 302/E (IPP max. = 1,1; IZP max. = 0,50; KZ min. = 0,10).

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 Mierová ulica“ – novostavba
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Mierová ul.

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:

- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

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 majetkovoprávných 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:

- Plochú strechu na objekte bytového domu v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačnú strechu, nepochôdznu strechu ako extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdznu (strešná terasa) ako tzv. intenzívnu vegetačnú strechu (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- 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 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 Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo 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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č. 3 Celková situácia/M 1:200, 2xA4; č. 10 Pozdĺžny rez A-Á /M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č. 3 Celková situácia/M 1:200, 2xA4; č. 10 Pozdĺžny rez A-Á/M 1:100, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív