



## **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	<b>1 576,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>346,30 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>929,10 m<sup>2</sup></b>
- úžitková plocha:	<b>708,51 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>797,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>432,70 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>13</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/3</b>
- počet parkovacích miest:	<b>17 (v PG)</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov ÚPN stanovuje:

- OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie, kód regulácie C**,
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie** (len západný okraj záujmových pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, s výmerou 27 m<sup>2</sup>/pozdĺž Vavrínovej ul.),

*súčasne:*

- SZ okraj záujmového územia je zasiahnutý ochranným pásmom nadzemného vedenia VVN

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

- **Ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (*umiestňujú sa spevnené plochy /19 m<sup>2</sup> + zeleň/8 m<sup>2</sup>*)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov.

V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

### Intenzita využitia územia:

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie C**.

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.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480-600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600-1 000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemok 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				<b>bytové domy - rozvoľnená zástavba</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 max. 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.

Len západný okraj zájmového územia (cíp s výmerou 27 m<sup>2</sup>) so stanoveným funkčným využitím *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*, je súčasťou územia ktoré je definované ako stabilizované územie.

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).

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží je v území so stanoveným funkčným využitím málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, prípustné umiestňovať /ÚPN - časť C, tab. C.2.102.

Z hľadiska navrhovaného funkčného využitia je investičný zámer **v súlade** s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia zájmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

a) *FP č. 102*:

	plošné bilancie	intenzita využitia zájmové územie	intenzita využitia /regulatívy určené ÚPN
- výmera č. zájmového územia:	<b>1 549,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>346,30 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,22</b>	<b>IZP max. = 0,30</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>929,10 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,6</b>	<b>IPP max. = 0,6</b>
- zeleň na teréne:	<b>789,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,51</b>	<b>KZ min. = 0,25</b>
- spevnené plochy:	413,70 m <sup>2</sup>		

Navrhovaná miera využitia zájmového územia, ktoré je situované v rozvojovom území vnútorného mesta, **neprekračuje limitné hodnoty** stanovené v záväznej časti ÚPN pre funkčnú plochu číslo 102, kód regulácie C (IPP max. = 0,6; IZP max. = 0,30; KZ min. = 0,25).

Miera využitia územia celej dotknutej funkčnej plochy č. 102/C s výmerou 38 618 m<sup>2</sup>, po realizácii investičného zámeru, dosiahne hodnoty IPP = 0,17; IZP = 0,13; KZ = 0,77.

b) FP č. 1130: V časti záujmového územia so stanoveným funkčným využitím: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 - s výmerou 27 m<sup>2</sup>, sa umiestňujú spevnené plochy/19 m<sup>2</sup>, a plochy zelene/8 m<sup>2</sup>.

• **z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:**

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme:

- záujmové pozemky sú súčasťou územia, na ktoré t.č. nie je spracovaná platná dokumentácia na podrobnejšej úrovni – ÚPN-Z, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby;
- územie bolo v minulosti využívané pre záhradkárske účely, dnes ho už charakterizuje zástavba prevažne rodinných domov, bez adekvátnej dopravnej infraštruktúry (komunikácia, chodníky pre peších), ktorá by zodpovedala nárokom dynamickej dopravy v súvislosti s rozvojovou funkčnou plochou 102;
- z ÚPN časť C, kap. 3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby, citujeme nasledovné: „V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu – obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy.“

Vyhodnotenie požiadaviek zo stanoviska HA z 11/2021:

- vzhľadom na využitie rozvojovej funkčnej plochy 102 C pre zástavbu BD žiadame riešiť statickú dopravu majoritne v podzemnom podlaží, a tým parkovanie na teréne redukovať a tým dosiahnuť plochy prírodnej zelene pre potreby obytného prostredia v kontakte s bytovou funkciou - priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.; **požiadavka bola zapracovaná;**
- zníženie počtu parkovacích miest na teréne umožní posun objektu smerom k ulici po hranicu ochranného pásma VVN (smer severozápad), čím bude vytvorený dostatočný odstup od budúcej zástavby vo vnútrobloku funkčnej plochy medzi Štedrou a Vavrínovou; **požiadavka bola zapracovaná;**
- parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami; **parkovacie miesta na teréne boli zrušené;**
- žiadame ponechať plošnú rezervu pre doriešenie koridoru uličného priestoru ako adekvátneho verejného priestoru pre cestnú komunikáciu a chodníky - chodník musí byť súčasťou IZ; **požiadavka bola zapracovaná.**

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:	<b>BYTOVÝ DOM Vavrínová ul., Bratislava – Ružinov</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Vavrínová 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 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 urbanisticko – architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:**

- v prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník,
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility,
- doplniť nadväznosť na cyklotrasy v okolí, infraštruktúru pre cyklistickú dopravu, realizovať parkovanie a úschovu bicyklov v kontakte so vstupnými priestormi;

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

- navrhovaný chodník žiadame vybudovať v celom rozsahu pozemkov stavby kontaktných s Vavrínovou ul., t.j. aj v J-Z cípe pozemku (v súlade s vizualizáciou č. 02 a situáciou č. 2 – 211207). Súčasne žiadame minimalizovať ohrozenie chodcov na chodníku vozidlami vychádzajúcimi z PG (neriešiť nepriehľadné oporné múry až po chodník, klesanie rampy začať čo najďalej od chodníka a pod.).

#### *Upozorňujeme:*

Súčasné šírkové usporiadanie Vavrínovej ul. nemá normové parametre, komunikácia nemá ani vhodné technické vyhotovenie, v jej súbehu absentujú chodníky.

### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

S riešením vodného hospodárstva súhlasíme s pripomienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- hydrotechnický výpočet retenčného objemu vsakovacieho zariadenia je potrebné upraviť s aktuálnou hodnotou intenzity dažďa.

*Upozorňujeme,* že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili.

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., **s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$**  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $K=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nivy, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Trnávka, Staré Mesto, ak je v území štrkové podložie...).

Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;

### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, 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, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HM SR Bratislavy 2020),

**z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na konštrukciách ako aj realizáciou prírodných vodozadržných opatrení,
- 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,
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- 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,
- 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;

#### **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.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas prísl. správcu komunikácie/chodníka.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská Hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko Hlavného mesta SR 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 vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: č. 02 Koordinačná situácia, M 1:250, 2x A4; č. 05 Rezy, M 1:200, 2xA4; č. 06 Pohľady, M 1:200, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č. 02 Koordinačná situácia, M 1:250, 2x A4; č. 05 Rezy, M 1:200, 2xA4; č. 06 Pohľady, M 1:200, 2xA4  
Magistrát HA, ODI, OUI – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor