



**Raninec**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
08.03. 2017                      MAGS OUIK 39363/17-62928                      Ing. arch. Brezníková/218                      25.05. 2017

Vec:

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

investor:	<b>Rezidencia Hradská, s.r.o., Zvolenská 3, 821 09 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„IBV na parc. 2191, 2192, 2193, 2194, Hradská ul., Bratislava – Vrakuňa“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>10.03. 2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie - DUR</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>VPÚ DECO Bratislava, a.s., Za kasárňou 1, 831 03 Bratislava hlavný koordinátor projektu: Ing. Igor Tóth zodpovedný projektant: Ing. arch. Jaroslav Hanúsek, autorizovaný architekt/reg. č. *1167AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2016, doplnok 03/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu štyroch samostatne stojacich rodinných domov/RD, z toho: tri rovnakého typu – každý s 2 bytovými jednotkami/BJ, a jeden atypický RD tiež s 2 BJ.

Pozemok stavby parc. 2191, 2192, 2193, 2194 sa nachádza juhozápadne od Hradskej cesty – v zástavbe ľavého domoradia, v MČ Bratislava - Vrakuňa. V súčasnosti sa na pozemku nachádza rodinný dom a garáž, ktoré budú v celom rozsahu asanované.

Rodinné domy SO 01, SO 02, SO 03, SO 04 budú osadené do hĺbky riešeného pozemku: od susedného SZ pozemku budú osadené 2,00 m – od súvislej steny, od JV pozemku: 6,45 m, od ulice/RD SO 01: 13,60 m od uličnej čiary, zozadu/RD SO 04: 7,35 m. Hlavné vstupy do RD a do bytov sú orientované zo SV strany.

Rodinné domy SO 01, SO 02, SO 03 tvoria 2 identické byty/každý s výmerou 101,46 m<sup>2</sup>: Byt „A“ a Byt „B“:

- 1.NP: zádverie, samostatné WC, schodisko, komora pod schodiskom, kuchyňa, jedáleň a obývací izba, z ktorej je výstup na terasu,

- 2.NP: chodba, kúpeľňa , priestor pre kotel, 2 izby.

Rodinný dom SO 04 tvoria 2 byty: Byt „C“/s vým. 153,62 m<sup>2</sup> a Byt „D“/s výmerou 90,07 m<sup>2</sup>:

- 1.NP: zádverie, samostatné WC, schodisko, komora pod schodiskom, kuchyňa, jedáleň a obývací izba, z ktorej je výstup na terasu,
- 2.NP: chodba, kúpeľňa , priestor pre kotel, 2 izby.

Objektová skladba investičného zámeru:

SO 01: Rodinný dom 01, SO 02: Rodinný dom 02, SO 03: Rodinný dom 03, SO 04: Rodinný dom 04, SO 05: neobsadené, SO 06: Spevnené plochy a parkoviská, SO 07: Vodovodná prípojka, SO 08: Splašková kanalizácia, SO 09: Dažďová kanalizácia, SO 10: Prípojka NN.

Návrh dopravného napojenia uvažuje s pripojením na Hradskú ulicu v mieste jestvujúceho vjazdu oproti Majerskej ulici. Vjazd je riešený cez chodník bezbariérovou úpravou šírky min. 5,5 m. Pohyb vozidiel v rámci riešeného územia je navrhované účelovou prístupovou komunikáciou s výhybňou pri vjazde na pozemok. Medzi objektmi SO 03 a SO 02 je navrhované obratisko pre potreby otáčania vozidiel. Statická doprava je riešená v zmysle platnej STN 73 6110/Z2, t.j. vytvorením **18 parkovacích miest**.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Plocha riešeného územia (parc. č. 2191, 2192, 2193, 2194) je 2 305 m<sup>2</sup> (z toho: SO 01, SO 02: 600 m<sup>2</sup>, SO 03: 504,0 m<sup>2</sup>, SO 04: 601, 0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha celkom: 509,6 m<sup>2</sup> (z toho: SO 01, SO 02, SO 03: 119,4 m<sup>2</sup>, SO 04: 151,4 m<sup>2</sup>), podlažná plocha celkom: 852,39 m<sup>2</sup> (z toho: SO 01, SO 02, SO 03: 202,9 m<sup>2</sup>, SO 04: 243,69 m<sup>2</sup>), komunikácie spoločné: 458,80 m<sup>2</sup>, nespevnená krajnica: 51,0 m<sup>2</sup>, spevnené plochy: 161,6 m<sup>2</sup>, plocha zelene na rastlome teréne: 1 121,0 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:**

### **1. Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Nová Vrakuňa:**

Záujmový pozemok je súčasťou **Sektora II/9**, ktorý je členený na:

- Sektor II/9 - Zástavba ľavého domoradia na Hradskej ceste (**do hĺbky 50 m**) /SO 01, SO 02
  - určená na dostavbu rodinnými domami a možnú prestavbu s predstavanou a vstavanou občianskou vybavenosťou,
- Sektor II/9 – Zástavba v hĺbke pozemkov: **plocha hlbokých parciel** medzi Hradskou cestou a sektorom II/7 vypustená z riešenia – bude súčasťou dodatku k ÚPN-Z Nová Vrakuňa. Časť riešeného pozemku, ktorá je súčasťou plochy hlbokšej parcely/SO 03, SO 04, sa bude posudzovať vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

### **Sektor II/9 – Zástavba ľavého domoradia na Hradskej ceste (do hĺbky 50 m):**

Pre územie, ktorého súčasťou je časť riešeného pozemku (do hĺbky 50 m)/**SO 01, SO 02**, stanovuje Územný plán zóny Nová Vrakuňa nasledovnú reguláciu:

#### **1. Regulačný funkčný využitia:**

Charakteristika: jestvujúca zmiešaná forma zástavby – rodinné domy radového a rozvoľneného spôsobu zástavby s predstavanou a vstavanou vybavenosťou obchodu a služieb. V návrhu je územie ponechané v pôvodnom funkčnom využití – zástavba prelúk rodinnými domami súčasne s možnosťou obnovy pôvodného domového fondu s vybudovaním vybavenosti predstavaním alebo vstavaním.

Funkčné využitie – málopodlažná bytová zástavba s občianskou vybavenosťou.

**Prípustné:**

základné –

1. bývanie v rodinných domoch s garážami, so záhradami – max. do 3 NP – splnená: 4 x RD so záhradami, 2 NP

2. bývanie v rodinných domoch so záhradami s predstavanou a vstavanou vybavenosťou maloobchodu a služieb – do 3 NP

doplňujúce, vhodné –

1. pristavané garáže alebo prístrešky na parkovanie
2. drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe, a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie
3. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, oplotenie
4. príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
5. parkovo upravená líniová a plošná zeleň

**Výnimočne prípustné:**

1. zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia
2. malé ubytovacie zariadenia, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený vyhl. 532/2002 Z.z. pre rodinné domy
3. malé zariadenia administratívy, kultúry, cirkevne, sociálne a zdravotnícke a materské škôlky pre obsluhu tohto územia, charakteru predstavaných alebo vstavaných do rodinných domov.

**Nepripustné:**

1. výroba, služby, skladovanie a zariadenia občianskej vybavenosti ako hlavné stavby,
2. všetky druhy činnosti, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom,...) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

**2. Regulatívy priestorového usporiadania:**

- minimálna výmera nového stavebného pozemku:  $600 \text{ m}^2$  – splnená:  $SO 01 = 600 \text{ m}^2$ ,  $SO 02 = 600 \text{ m}^2$
- index podlažných plôch: max. 0,4 – splnená:  $SO 01/IPP = 0,33$ ,  $SO 02/IPP = 0,33$
- index zastavania pozemku: 0,35 – splnená:  $SO 01/IZP = 0,2$ ,  $SO 02/IZP = 0,20$
- koeficient zelene: 0,60 + parkovacie miesta pre návštevníkov zariadení:  $n \times 15,0 \text{ m}^2/\text{auto}$  – splnená:  $SO 01/KZ = 0,61$ ,  $SO 02/KZ = 0,61$
- podlažnosť: max. 3 podlažia vrátane podkrovia – splnená:  $SO 01/2 NP$ ,  $SO 04/2 NP$
- stavebná čiara: pre rekonštrukcie RD: 6,0 m  
pre novostavby vrátane predstavaných zariadení: 9,0 m – splnená: 13,6 m
- hĺbka zástavby – max. 50,0 m od uličnej čiary - splnená.

Investičný zámer je v súlade s Územným plánom zóny Nová Vrakuňa.

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

a) Pre časť riešeného pozemku, ktorá je súčasťou plochy hlbokjej parcely/SO 03, SO 04, územný plán mesta 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 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú v územnom pláne zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia funkčnej plochy: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*. Posudzovaný investičný zámer „IBV na parc. 2191, 2192, 2193, 2194, Hradská ul., Bratislava – Vrakuňa“ spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

b) Časť investičného zámeru, ktorá je súčasťou plochy hlbokaj parcely/**SO 03, SO 04**, je súčasťou územia, ktoré je definované v územnom pláne mesta ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Navrhovaná miera využitia záujmovej časti riešeného pozemku: index zastavaných plôch /IZP SO 03 = 0,24, IZP SO 04 = 0,25, index podlažných plôch/IPP SO 03= 0,4, IPP SO 04 = 0,4, a koeficient zelene/KZ SO 03 = 0,40, KZ SO 04 = 0,41, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy (Pozn.: Posúdenie nárastu intenzity využitia územia bolo preukázané výpočtom: priemerná hodnota IZP/podľa predloženej dokumentácie: IZP = 0,18). Architektonický výraz a hmotovo - priestorové riešenie novostavby rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú súčasnú zástavbu hlbokých parciel v dotknutom stabilizovanom území.

**Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia** k umiestneniu stavby „IBV na parc. 2191, 2192, 2193, 2194, Hradská ul., Bratislava – Vrakuňa“ v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nemáme pripomienky.

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:	„IBV na parc. 2191, 2192, 2193, 2194, Hradská ul., Bratislava – Vrakuňa“
na parcele číslo:	2191, 2192, 2193, 2194
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	zástavba ľavého domoradia Hradská ul., Bratislava

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:**

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

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

- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (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 SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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/1x, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** dokumentácia/2x

potvrdené výkresy č. B/3: Funkčné plochy/M 1:250, 2A4, č. B/6: Rezy – Objekt 01, 02, 03, 04 – byt „A“ – „D“/M 1:100, 2A4, č. B/7: Pohľady – Objekt 01, 02, 03 – byt „A“ – „B“/M 1:100, 2A4, č. B/8: Pohľady – Objekt 04 – byt „C“ – „D“/M 1:100, 2A4, titulná strana/opatrená autorizačnou pečiatkou

**Co:** MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. B/3: Funkčné plochy/M 1:250, 2A4, č. B/6: Rezy – Objekt 01, 02, 03, 04 – byt „A“ – „D“/M 1:100, 2A4, č. B/7: Pohľady – Objekt 01, 02, 03 – byt „A“ – „B“/M 1:100, 2A4, č. B/8: Pohľady – Objekt 04 – byt „C“ – „D“/M 1:100, 2A4, titulná strana/opatrená autorizačnou pečiatkou

Magistrát – ODI, OUIČ/archív