

**Marizil s.r.o.  
Budovateľská 1  
821 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
17.04.2019	MAGS OUIK 44339/2019-274242	Ing. Kuchtová/225	06.08.2019

Vec

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

investor:	<b>LeiLa s.r.o., Baštová 3, 811 03 Bratislava vz. Marizil s.r.o., Budovateľská 1, 821 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Julianin dvor – Novostavba izolovaných rodinných domov s 3 bytovými jednotkami</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.04.2019 prepracované dňa 05.08.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Rosica Borščová č. oprávnenia 1282 AA Ing. Andrej Vachaja, č. oprávnenia 616*I2</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>august 2018 – prepracovaná PD - Architektúra september 2018 – komunikácia a spevnené plochy</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu 8 izolovaných (samostatne stojacich) rodinných domov každý s 3 bytovými jednotkami. Navrhujú sa 2 typy rodinných domov (A, B). Oba typy rodinných domov sú navrhované ako nepodpivničené s 2-mi nadzemnými podlažiami zastrešené s rovnou strechou. Celkové rozmery rodinného domu A sú 22,86 x 8,7 m a celkové rozmery rodinného domu B sú 17,76 x 10,34 m. V rámci riešeného územia sú navrhnuté dve komunikácie A o dĺžke 194,80 m a B o dĺžke 18,83 m, ktorá je napojená na komunikáciu A. Dopravný prístup bude zabezpečený novou ukludnenou priečnou komunikáciou medzi Priehradnou a Levanduľovou ulicou (D1 5,25/20) s jednostranným chodníkom. Statická doprava sa navrhuje v celovom počte 53 parkovacích miest na vlastnom pozemku.

***Bilancie vypočítané podľa údajov uvedených v predloženej PD***

celková výmera parciel	6992 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha (8 RD spolu)	1544,16 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	2219,20 m <sup>2</sup>
zelené plochy	3096,64 m <sup>2</sup>



Pre záujmové územie bol schválený **Územný plán zóny – Nová Vrakuňa**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Vrakuňa. Predmetné pozemky sa nachádzajú v sektore **II/8-7 – Zástavba rodinnými domami** v ktorom sú stanované nasledovné regulatívy:

### **Regulatívy funkčného využitia**

**Charakteristika:** územie medzi Priehradnou a Levandul'ovou ulicou v kontakte so sektorom II/7. Pozemky zo strany Priehradnej ulici sú čiastočne zastavané samostatne stojacimi rodinnými domami. Hlboké parcely sú navrhnuté delením na nové stavebné pozemky sprístupnené novou ukľudnenou priečnou komunikáciou medzi Priehradnou a Levandul'ovou ulicou a vnútornou krátkou ukončenou obratiskom.

**Funkčné využitie:** málopodlažná bytová zástavba

#### ***Prípustné:***

**základné:** bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch s garážou do 3 nadzemných podlaží, vrátane podkrovia, v záhradách s funkciou úžitkovou, okrasnou a rekreačnou, bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch s garážou so záhradami s predstavanou a vstavanou vybavenosťou maloobchodu a služieb na Priehradnej ulici do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia.

**doplňujúce, vhodné:** pristavané garáže alebo prístrešky na parkovanie, drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, nevyhnutné plochy technického vybavenie územia, oplotenie, parkovo upravené plochy zelene.

**Výnimočne prípustné:** zariadenia maloobchodu, verejného stravovania, administratívy, kultúry, cirkevné, sociálne a zdravotnícke a nerušiacie služby vstavané do rodinných domov pre obsluhu tohto územia.

**Nepripustné:** výroba, skladovanie a zariadenia charakteru ako hlavné stavby, všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

**doplňujúce ustanovenia:** parkovanie návštev a užívateľ'ov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľ'ov, na objekty vstavanej a predstavanej vybavenosti sa vzťahujú podmienky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, zber dažďovej vody pre úžitkové účely.

### **Regulatívy priestorového usporiadania**

- výmery stavebného pozemku a jeho zastavanej časti
- minimálna výmera nového stavebného pozemku - 600 m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch – max. 0,5
- index zastavania pozemku – 0,35
- koeficient zelene – 0,50
- podlažnosť – max. 3 podlažia vrátane obytného podkrovia
- stavebná čiara – 6,0 m
- odstupové vzdialenosti v zmysle ustanovení vyhl. č. 532/2002 Z.z.

### **Limity využitia územia**

V riešení územného plánu sú premietnuté limity využitia územia vyplývajúce zo záujmov: ochrany zdravých životných podmienok, ochrany prírodného prostredia, ochrany technického vybavenia územia.

### **Posúdenie investičného zámeru vo vz'ahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**

**Konštatujeme:** rodinné domy sú umiestnené vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce



- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.

#### **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.

#### **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,
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- 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 sadových úprav.
- 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.

#### **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.

Dokumentáciu sme si ponechali (časť Architektúra a Komunikácia a spevnené plochy).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdený výkres č. 1 - Situácia ; Projektová dokumentácia (okrem časti Architektúra a Komunikácia a spevnené plochy)

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. 1 - Situácia  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI