



**ARTPLAN spol. s r.o.**  
**Ing. Oľga Szabóová**  
**Karadžičova 27**  
**811 08 Bratislava**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
03.03. 2020                      MAGS OUIIC 48871/20-94180                      Ing. arch. Brezníková/218                      11.12. 2020

Vec

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

investor:	<b>LUXCON, s.r.o., Grösslingova 17, 811 09 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Revitalizácia zóny Pentagon, BD Hradská, Revitalizácia parku“, Stavbárska ul. - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vračuňa, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.03. 2020, doplnená dňa: 10.09. 2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie (02/2020)</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>- generálny projektant: GUTGUT, s.r.o. - zodpovedný projektant: Ing.arch. Štefan Polakovič, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1440AA</b>
doložené doklady:	<b>- RÚVZ Bratislava, hl. m.: Záväzné stanovisko/súhlas s návrhom stavby: „BD Hradská“/list č. HŽP/1451 /2018 zo dňa 04.10. 2018 - OÚ Bratislava: Rozhodnutie/navrh. činnosť sa nebude posudzovať podľa z. č. 24/2006 Z.z. .../list č. OÚ-BA -OSZP3-2019/011510/FID/II-EIA-r zo dňa 30.01.2019</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2020 (doplnený upravený výkres: Dopravná situácia – pôvodné a navrhované parkovacie státiá/M 1: 500) 02/2020 (DÚR) 10/2015 (výkresy č. S 001, 2; S 009; T 001; AP 001; AP 003; AF 001; AF 002; AF 003; AF 004; AV 001; AR 001; 3/2017 (výkres č. S 004)</b>

Predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie „Revitalizácia zóny Pentagon, BD Hradská, Revitalizácia parku“, Stavbárska ul./k.ú. Vračuňa, predstavuje 1. etapu pripravovanej revitalizácie zóny Pentagon.

**Predložená dokumentácia rieši** na záujmových pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, nasledovné činnosti:

- **úpravu existujúcej rozsiahlej spevnenej plochy (vo vnútrobloku)/časť pozemku parc. č. xxxxxxxx**, ohraničenej zo západnej strany obslužnou komunikáciou III. triedy - Stavbárska ul., z východnej strany bytovými domami a z juhozápadnej strany nevyužívaným objektom Klubu mládeže/Stavbárska 60;
- **umiestnenie novostavby „Bytový dom Hradská“/severná časť pozemku parc. č. xxxxxxxx a statickej dopravy/99 PM**, pre navrhovaný bytový dom a pripojenie na technickú infraštruktúru;
- **revitalizáciu existujúcich plôch na park/časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx**, zanedbaných a devastovaných zelených plôch s neregulovaným parkovaním, na ploche **cca 6 585 m<sup>2</sup>**.

**Zámer riešenia:** *Dotvorenie existujúceho obytného prostredia Stavbárskej ulice* o novonavrhovaný objekt 12-podlažného bytového domu (BD), *zrevitalizovanie priestoru a zlepšenie celkovej kvality života v danej lokalite.*

**BD Hradská:** Navrhovaný 12-podlažný objekt bytového domu je umiestnený v severnej časti pozemku parc. č. xxxxxxxx, nasadený je v smere na severnú štítovú stenu existujúceho 9-podlažného panelového bytového domu/stavby sú oddelené chodníkom. Situovaný je pozdĺž Stavbárskej ulice, zo severnej strany je v kontakte s parkovacím priestorom, na východe susedí s areálom materskej školy na Stavbárskej ulici a na západe s obytným domom Pentagon.

Objekt je navrhnutý v pôdorysnom tvare obdĺžnika zastrešený plochou strechou. Hlavný vstup do BD je zo západu/od objektu Pentagon. Parter je otvorený, poskytuje exteriérové kryté parkovanie/20 PM. Výškové osadenie BD je navrhnuté na úrovni  $\pm 0,000 = +132,50$  m.n.m.. BD je chodbový a disponuje dvomi schodiskami a dvomi výťahmi. Každá bytová jednotka má balkón alt. loggiu. Posledné podlažie je riešené ako ustúpené, kde sa okrem bytov s privátnymi terasami nachádza technické vybavenie domu a verejná terasa (kuchynka, gril a spoločenské sedenie).

**Revitalizácia parku:** Navrhované územie sa nachádza severovýchodne od BD Pentagon. Pozostáva z realizácie stromovej zelene, sadových a terénnych úprav, úprav spevnených plôch chodníkov, verejného osvetlenia, z návrhu detských a športových ihrísk, umiestnenia a návrhu mobiliáru, oplotenia a vyčlenenia plchy pre venčenie psov.

Navrhované prvky drobnej architektúry v parku: 1. Detské ihrisko – tartan modelovaný do kopcov; 2. Detské ihrisko – pieskový povrch; 3. Betónové šlapáky v zeleni; 4. Štrkový chodník; 5. Úprava jestvujúcich betónových plôch; 6. Futbalové ihrisko; 7. Petanque; 8. Workout zóna – vonkajšie fitness zariadenia/3 zóny; 9. Lavička–aviela, s podrúčkami; 10. Lavička okolo stromu; 11. Odpadkový kôš – diagonal/4 ks

**Členenie stavebných objektov (SO):**

- **Spevnená plocha:** SO 001 Príprava územia a prekládky a ochrana IS; SO 002 Odstránenie stavby trafostanice/parc. č. xxxxx; SO 101 – Kiosková trafostanica 22/0,42 kV, 630 kVA
- **Bytový dom (BD) Hradská:** SO 102.1 Príprava územia a HTÚ; SO 102.2 Búracie práce; SO 102 BD Hradská; SO 202 Komunikácie, spevnené plochy, statická doprava; SO 302 Prípojka plynu BD Hradská; SO 402 Vodovodná prípojka BD Hradská; SO 420 Prekládka verejného vodovodu; SO 502 Prípojka splaškovej kanalizácie BD Hradská; SO 520 Prekládka splaškovej kanalizácie; SO 552 Dažďová kanalizácia; SO 602 Prípojka NN BD Hradská; SO 611 Prekládka NN rozvodov; SO 650 Prekládka VN; SO 652 Vonkajšie osvetlenie; SO 720 Prekládka vedenia Orange a pokládka multirúry pre BD Hradská; SO 721 Ochrana jestv. multirúry T-Com-u a prípojka T-Com-u pre BD Hradská; SO 722 Prekládka jestv. vedení UPC a prípojka UPC pre BD Hradská; SO 802 Sadové úpravy k BD Hradská; SO 32 Plynová kotolňa k BD Hradská; PS 60 Trafostanica.



FP č. 1110 (časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxx)

celková výmera	6 585,0	6 586,0
plocha zelene	4 735,0	4 307,0

Upozornenie. súčet výmer dotknutých častí funkčných plôch (= 21 895 m<sup>2</sup>) vykazuje min odchýlku od výmery riešeného územia celkom (-71 m<sup>2</sup>) (pozn.: matematická chyba nemá vplyv na celkové posúdenie stavby)

**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:**

*Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.*

Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; časti pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx)/záujmová časť zóny Pentagon v MČ Bratislava - Vrakuňa, územný plán stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (časť pozemku parc. č. xxxxxxxxxxx a pozemky parc. č. xxx):

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202** (časť pozemku parc. č. xxxxxxxx a pozemok parc. č. xxxxxxxx):

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: parky, sadovnícke úpravy a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110** (časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxx):

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

### Intenzita využitia územia:

Riešené územie je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

*Stabilizované územie* je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. *Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.*

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. ***Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.***

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- ***vo vonkajšom meste*** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné ***rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby*** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

***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).

### ➤ **Hodnotenie:**

#### **Regulácia funkčného využitia plôch:**

Z hľadiska stanoveného spôsobu využitia dotknutých funkčných plôch („FP“) sú posudzované činnosti zaradené :

- *úprava existujúcej rozsiahlej spevnenej plochy (vo vnútrobloku) úprava existujúcich chodníkov, parkovísk, realizácia sadových úprav, umiestňované vo FP č. 101 a FP č. 202 = **prípustné** spôsoby využitia FP („zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“);*
- *umiestnenie novostavby „Bytový dom Hradská“ a statickej dopravy/99 PM, vo FP č. 101 = **prevládajúce** spôsoby využitia FP („viacpodlažné bytové domy“) + **prípustné** spôsoby využitia FP („zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“);*
- *revitalizácia existujúcich plôch na park vo FP č. 1110 = **prevládajúce** spôsoby využitia FP („parky“, „sadovnícka plošná a líniová zeleň“).*

#### **Regulácia intenzity využitia územia:**

*Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia a nároky statickej dopravy/počet parkovacích miest(PM), po realizácii 1. etapy revitalizácie zóny Pentagon:*



- odstavné plochy pre bicykle
- komunitný priestor (zatraktívnenie vstupných priestorov)
- bezbariérový prístup ku vchodu (chodník cez parkovisko na jednej nivelete)
- parkovacie miesto pre postihnutých v blízkosti vstupu;
- zabezpečiť bezpečnosť a bezbariérovosť pešieho pohybu;
- zabezpečiť optimálnu mikroklimu peších trás v území (uplatnenie opatrení proti prehrievaniu, ochranu proti extrémom počasia, napr. silné vetry a pod.);
- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom, priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

*Upozorňujeme, že v prípade použitia zatrávňovacích tvární na parkovacie plochy je potrebné aplikovať vhodný systém prečistenia zrážkových vôd z povrchového odtoku a podložné vrstvy, čím sa zabráni priesaku znečisťujúcich látok do podzemných vôd. Zatrávňovacie tvárnice – plastová dlažba, ktorá sa menej prehrieva, je vhodnejšia ako betónové zatrávňovacie tvárnice.*

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

- navrhované parkovacie miesta (PM 21-25 a 51-54) pre BD HRADSKÁ (SO 102) budú mať charakter krátkodobých verejných parkovacích miest (návštevníci) a takto umiestnené PM musia byť odovzdané ako súčasť miestnych obslužných komunikácií do majetku mesta;

*Upozorňujeme, že užívanie parkovacích miest môže byť následne regulované v rámci mestskej parkovacej politiky.*

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

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- pre citlivejšie zakomponovanie plôch statickej dopravy do obytného priestoru požadujeme vysádzať vzrastlé stromy s veľkou korunou tak, ako to vyplýva z ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), resp. ako je to určené v STN 736110/Z1 - Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1, kde sa určuje, cit.: „*Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami.*“;
- **zachytávanie dažďových vôd** riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území. Spolu so vsakovaním požadujeme aj **retencovanie zrážkovej vody zo striech** a jej využívanie na zavlažovanie zelene.

*Odporúčame využiť na retenciu zrážkovej vody a výsadbu stromov do výsadbových mís v spevnených plochách parkovísk podzemné modulárne bunky (napr. Silva cells, Treeparker), ktoré umožňujú prekorenenie stromov, zabraňujú zhutneniu pôdy, deštrukcii chodníkov, zmiernujú prehrievanie výsadbovej misy, zväčšujú retenčný priestor v zóne koreňovej sústavy,*

- 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:**

- 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.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie *riešiť projekt sadových úprav* (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

#### *Pre úplnosť uvádzame:*

Hlavné mesto sa k investičnému zámeru: „Revitalizácia zóny Pentagon“, MČ Bratislava - Vrakuňa už v minulosti vyjadrovalo stanoviskom č. MAGS OUIC 60431/16-417759 zo dňa 20.03. 2017 pre stavebníka spol. LUXON, s.r.o. v zastúpení spol. ARPLAN spol. s r.o.. Jednalo sa o iný návrh riešenia vypracovaný Ing. arch. Štefanom Polakovičom, dátum spracovania: r. 2016. V návrhu sa o.i. umiestňovali dve stavby bytových domov: „BD Talin“/7.NP, a „BD Hradská“/12 NP, a 174 nových parkovacích miest.

#### **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.

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.

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. DS 001: Dopravná situácia – pôvodné a navrhované parkovacie státiá/M 1:500, 840x420, 08/2020; č. AR 001: SO 102– BD Hradská – Rez A-A/M 1:150, 10/2015

**Co:** MČ Bratislava – Vrakuňa/SÚ + potvrdené výkresy č. DS 001: Dopravná situácia – pôvodné a navrhované parkovacie státiá/M 1:500, 840x420, 08/2020; č. AR 001: SO 102– BD Hradská – Rez A-A/M 1:150, 10/2015  
Magistrát – ODI, OUIIC/archív