



**Ing. Janči - ACA**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
07.09. 2015      MAGS ORM 51605/15-329280      Ing. arch. Brezníková/kl. 218      03.12. 2015

Vec:

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

investor:	<b>Somov, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Tri rodinné domy - Hradská“, parc. č. 2557/2, 2558/2, 2558/5, k.ú. Vrakuňa</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.09. 2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>anarch s.r.o., Páričkova 18, Bratislava, Ing. arch. Ondrej Horváth/reg. č. 1656 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši** umiestnenie troch/identických, samostatne stojacich rodinných domov, každý s jednou bytovou jednotkou.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 2557/2, 2558/2, 2558/5, k.ú. Vrakuňa je situovaný v hĺbke parcely pravého domoradia na Hradskej ulici - v území, ktoré charakterizuje zmiešaná forma zástavby samostatne stojacich rodinných domov a málopodlažných bytových domov. Severná časť pozemku/cca 1/3, je zasiahnutá ochranným pásmom železnice, centrálnou časťou pozemku je trasovaný kanalizačný zberač s ochranným pásmom. Dopravné napojenie je riešené prístupovou komunikáciou, ktorá je napojená na Hradskú ulicu.

Každý rodinný dom je navrhnutý s 2NP a tretím ustúpeným, bez podpivničenia. Polovica stavby je výškovo posunutá o pol podlažia/päť úrovní kopíruje podesty a medzipodesty schodiska: na najnižšej úrovni ±0,000 sa nachádza kuchyňa s jedálňou a hygienou, úroveň +1,375 je riešená otvoreným priestorom obývacej izby, z podesty je vstup do technickej miestnosti. O pol poschodia vyššie +2,750 je umiestnená hlavná spáľňa s kúpeľňou. Na +4,125 a vyššie +5,500 sú menšie izby s hygienou a balkónom/loggiou. Dom je v pôdoryse štvorec/dĺžka strany: 8,55 m, prekrytý šikmou strechou/výška: +9,66 m, ktorá je riešená ako pultová/sklon: 20°.

Riešenie statickej dopravy je navrhnuté v počte 8 parkovacích miest na vlastnom pozemku investora.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku/parc. č. 2557/2, 2558/2, 2558/5, je 3 574,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 219,3 m<sup>2</sup>/3RD x 73,1 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha 407,04 m<sup>2</sup>/3RD x 135,7 m<sup>2</sup> + 27,8 m<sup>2</sup> balkóny. Spevnené plochy majú výmeru 943,5 m<sup>2</sup> a plocha zelene na rastlome teréne je 2 411,2 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:**

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 2557/2, 2558/2, 2558/5, k.ú. Vrakuňa, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

Charakteristika podmienok 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.

Záujmový pozemok parc. č. 2557/2, 2558/2, 2558/5 je súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Novostavba troch/identických, samostatne stojacich rodinných domov situovaných v hĺbke parcely na Hradskej ulici/parc. č. 2557/2, 2558/2, 2558/5, v MČ Bratislava – Vrakuňa, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia.

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia záujmového pozemku/v zmysle predloženej dokumentácie, sú: index zastavaných plôch/IZP = 0,06, index podlažných plôch/IPP = 0,15, koeficient zelene/KZ = 0,67. Navrhovaná miera využitia riešeného územia korešponduje s jestvujúcim charakterom zástavby dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Riešenie statickej dopravy je navrhnuté v počte 8 parkovacích miest na vlastnom pozemku investora. V zmysle platnej STN 73 61110/Z2 by bolo potrebné vybudovanie 9 stojísk, nakoľko je však na pozemku dostatočný priestor pre odstavenie ďalších vozidiel, navrhované riešenie akceptujeme.

Uvažovaný 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:	„Tri rodinné domy - Hradská“
na parcele číslo:	parc. č. 2557/2, 2558/2, 2558/5
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	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:**

- pôdorysné vymedzenie /ohraničenie, 3.NP musí byť max. 50 % plochy vymedzenej pre 2.NP (resp. v PD označené ako 1.NP a druhé medziposchodie).

**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.

Upozornenie:

V projektovej dokumentácii je vrchné podlažie nazvané „podkrovím“; máme za to, že sa jedná o „ustúpené podlažie“ nad 1.NP a druhým medziposchodím, prekryté pultovou strechou so sklonom 20°.

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdená situácia

**Co:** MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – ODI, OUIC – archív