



**MOROCZ\_TACOVSKY, s.r.o.**  
**architektonická kancelária**  
**Balkánska 179/A**  
**851 10 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
19.09. 2016                      MAGS OUIIC 54308/16-358677                      Ing. arch. Brezníková/218                      18.07. 2017

Vec:

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

investor:	<b>RRK, s.r.o., Haburská 49/A, 821 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinné domy - Hradská“ parc. č. 2294, Hradská ul., k.ú. Vrakuňa, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.09. 2016, doplnená 10.02. 2017, 26.06. 2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>GP: MOROCZ_TACOVSKY s.r.o., architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava zodpoved. projektant: Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1922AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu štyroch samostatne stojacich rodinných domov A, B, C, D s 11 bytovými jednotkami/b.j. (RD/A-C s 3 b.j. +RD/D s 2 b.j.), prístupovou komunikáciou a spevnenými plochami.

Záujmový pozemok parc. č. 2294 sa nachádza v zástavbe ľavého domoradia v severnej časti Hradskej ulice, v MČ Bratislava - Vrakuňa. Umiestnenie rodinných domov je navrhnuté v zadnej časti hlbokej parcely, na ploche záhrady. Dopravný prístup je riešený navrhovanou prístupovou komunikáciou šírky 5,5 m. Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na riešenom záujmovom pozemku parc. č. 2294 v počte 25 parkovacích miest.

- **Rodinné domy A, B, C** sú identické. Každá stavba s pôdorysnými rozmermi 15,6 x 10,5 m je riešená s 2 nadzemnými podlažiami, bez podpivničenia. Zastrešená je valbovou strechou/výška hrebeňa: +7,850 m. Obsahuje tri rovnaké bytové jednotky/A, B, C, s tromi samostatnými vstupmi, každý z inej strany domu. Byt A a byt B sú zrkadlovo otočené/orientácia na dve svetové strany, byt C je „preplávajúci“ s orientáciou na tri svetové strany. Dispozičné členenie:

- 1.NP: vstupy + denná časť bytov A, B, C (byt A/47,8 m<sup>2</sup>, byt B/47,8 m<sup>2</sup>, byt C/47,7 m<sup>2</sup>),

- 2.NP: nočná časť bytov A, B, C: 3 izby + kúpeľňa + chodba (byt A/46,5 m<sup>2</sup>, byt B/46,5 m<sup>2</sup>, byt C/46,6 m<sup>2</sup>).
- Rodinný dom D s pôdorysnými rozmermi 12,5 x 10,5 m je jednopodlažný, bez podpivničenja. Zastrešený je valbovou strechou/výška hrebeňa: +4,811 m. Obsahuje dve rovnaké bytové jednotky/A, B, s dvomi samostatnými vstupmi, zrkadlovo otočené. Dispozičné členenie:
  - 1.NP: zádverie, chodba, kúpeľňa, spáľňa, obývačka s kuchyňou/spolu 1 b.j.: 53,5 m<sup>2</sup>.
- Členenie stavby v zmysle predloženej dokumentácie:  
SO.01: Rodinný dom A, SO.02: Rodinný dom B, SO.03: Rodinný dom C, SO.04: Rodinný dom D, SO.05: Trafostanica, SO.06: Prípojka NN, SO.07: Prípojka vody, SO.08: Prípojka kanalizácie, SO 09: Prípojka VN.
- Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:  
Plocha riešeného územia (parc. č. 2294): 3 792,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha celkom: 686,0 m<sup>2</sup> (zastavaná plocha/RD A,B,C: 184,9 m<sup>2</sup>), RD D: 131,3 m<sup>2</sup>), podlažná plocha celkom: 1 193,9 m<sup>2</sup>, spevnené plochy: 1 349,8 m<sup>2</sup>, plocha zelene na rastlom teréne: 1 756,2 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 zóny Nová Vrakuňa (schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Vrakuňa č. 215 zo dňa 15.04. 2008):**

Riešené územie/pozemok parc. č. 2294, je súčasťou **Sektora II/9**, ktorý je členený na:

- Sektor II/9 - Zástavba ľavého domoradia na Hradskej ceste (do hĺbky 50 m) - určená na dostavbu rodinnými domami a možnú prestavbu s predstavanou a vstavanou občianskou vybavenosťou: *časť záujmového pozemku parc. č. 2294 (cca 1/3) s výmerou 854,5 m<sup>2</sup>, na ktorej je navrhovaná prístupová komunikácia a 3 parkovacie miesta/pozdlžne státie. V tejto časti riešeného územia sa v súčasnosti nachádza objekt trafostanice/SO.05 (15,0 m<sup>2</sup>).*
- 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: *podstatná časť záujmového pozemku parc. č. 2294 (cca 2/3) s výmerou 2 937,5 m<sup>2</sup>, ktorá je súčasťou plochy hlbokkej parcely, a na ktorej sú umiestnené všetky štyri navrhované stavby RD/A-D (RD A presahuje zastavanou plochou hranicu rozhrania častí sektora výmerou 14,07 m<sup>2</sup>), 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 záujmového pozemku parc. č. 2294 (cca 1/3) stanovuje Územný plán zóny Nová Vrakuňa nasledovnú reguláciu:

### **1. Regulatívny funkčného 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
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  
*splnená: navrhovaná prístupová komunikáciou šírky 5,5 m. + 3PM*
5. parkovo upravená líniová a plošná zeleň: *splnená: navrhovaná 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, cirkevné, 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 m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch: max. 0,4 – *splnená: RD A (iba presahujúca časť)/IPP = 0,03*
- index zastavania pozemku: 0,35 – *splnená: RD A (iba presahujúca časť)/IZP = 0,016*
- koeficient zelene: 0,60 + parkovacie miesta pre návštevníkov zariadení:  $n \times 15,0 \text{ m}^2/\text{auto}$   
- *splnená: KZ = 0,60 (508,82 m<sup>2</sup> z celkovej výmery posudzovanej časti záujmového pozemku: 854,5 m<sup>2</sup>)*
- podlažnosť: max. 3 podlažia vrátane podkrovia
- stavebná čiara: pre rekonštrukcie RD: 6,0 m  
pre novostavby vrátane predstavaných zariadení: 9,0 m
- hĺbka zástavby – max. 50,0 m od uličnej čiary

Investičný zámer je v súlade s Územným plánom zóny Nová Vrakuňa.**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je podstatná časť záujmového pozemku parc. č. 2294 (cca 2/3) stanovuje územný plán **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 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.

⇒ 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 „Rodinné domy - Hradská“ spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

Posudzovaná časť záujmového pozemku parc. č. 2294 je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie - kód regulácie B**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena 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*:

- *vonkajšie mesto – mestské časti: Vrakuňa, ...*

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD – pozemok 600 – 1 000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,23</b>	<b>0,40</b>
				RD – pozemok nad 1 000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

*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.

⇒ Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia posudzovanej časti záujmového pozemku parc. č. 2294/v zmysle predloženej dokumentácie: index podlažných plôch/IPP = 0,4, index zastavaných plôch/IZP = 0,23, koeficient zelene/KZ = 0,42, neprekračujú limitné hodnoty definované v záväznej časti územného plánu. Posudzovaný investičný zámer „Rodinné domy - Hradská“ spĺňa reguláciu intenzity využitia územia stanovenú v územnom pláne pre rodinné domy s výmerou pozemku 600 – 1 000 m<sup>2</sup>. (IPP = max. 0,4, IZP = max. 0,23, KZ = min. 0,40).

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:	„Rodinné domy - Hradská“
na parcele číslo:	2294
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:**

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

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- dopravný prístup je navrhovaný z Hradskej ulice, ktorá je toho času najmä v poobedňajšej špičkovej hodine neúnosne preťaženou komunikáciou. Vjazd požadujeme riešiť tak, aby bol na vlastnom pozemku investora vytvorený priestor pre vyčkávanie minimálne dvoch vozidiel mimo dopravný priestor komunikácie a chodníka pre peších. Zároveň je potrebné vjazd na pozemok navrhnuť a riešiť v zmysle platnej STN s dostatočným rozhlľadom.
- vstupná rampa, resp. posuvná brána bude umiestnená tak, aby vozidlo odbočujúce z Hradskej ulice netvorilo prekážku v cestnej premávke;

**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 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.

Upozornenie z hľadiska riešenia dopravného vybavenia na nepriaznivú dopravnú situáciu v území:

Zvyšujúca sa intenzita zástavby v lokalite Hradskej ulice v MČ Bratislava - Vrakuňa sa z pohľadu dopravnej situácie stáva v špičkových hodinách neúnosnou. Doposiaľ nebola zrealizovaná dopravná stavba „Preložka cesty II/572“ v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

Zahusťovaním zástavby v lokalite, v ktorej boli umiestnené výlučne stavby rodinných domov, dochádza k čoraz väčšiemu dopravnému zaťaženiu nielen na komunikácii Hradská, ale aj v širších vzťahoch na križovatkách v okolí. Jestvujúce vjazdy na Hradskú ulicu obsluhovali stavby rodinných domov s dvomi resp. tromi stojiskami. Toho času sa cez jestvujúce vjazdy napája oveľa väčší počet vozidiel (pri predloženej zámere 25 vozidiel), čím dochádza k blokovaniu priameho smeru, znižovaniu priepustnosti na komunikácii Hradská a v špičkových hodinách ku vzniku kongescií.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy vo formáte 2A4: č. 03: Architektonická situácia/M 1:500, č. 05: Pôdorys 1.NP – RD A, B, C/M 1:75, č. 06: Pôdorys 2.NP – RD A, B, C/M 1:75, č. 08: Rez A-A', B-B'/RD A, B, C/M 1:75, č. 11: Pôdorys 1.NP – RD D/M 1:75, č. 13: Rez A-A, B-B/RD D/M 1:75

**Co:** MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdené výkresy vo formáte 2A4: č. 03: Architektonická situácia/M 1:500, č. 05: Pôdorys 1.NP – RD A, B, C/M 1:75, č. 06: Pôdorys 2.NP – RD A, B, C/M 1:75, č. 08: Rez A-A', B-B'/RD A, B, C/M 1:75, č. 11: Pôdorys 1.NP – RD D/M 1:75, č. 13: Rez A-A, B-B/RD D/M 1:75  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív