



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o.
architektonická kancelária
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
15.01.2016	MAGS OUIK 36497/16-7884	Ing. arch. Brezníková/218	17.03.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RRK, s.r.o., Haburská 49/A, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„HRADSKÁ RESIDENCE – novostavba bytových domov“ parc. č. 2294, Hradská ul., k.ú. Vrakuňa, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.01.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt na stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	GP: MOROCZ_TACOVSKY s.r.o., architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava zodpoved. projektant: Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt/reg. č. *1922AA*
dátum spracovania dokumentácie:	09/2014

Predložená dokumentácia rieši výstavbu troch bytových domov s 51 bytovými jednotkami a príslušným parkoviskom. Záujmový pozemok parc. č. 2294 sa nachádza v zástavbe ľavého domoradia na Hradskej ulici v MČ Bratislava - Vrakuňa. Situovanie bytových domov - v pozdĺžnej línii hmotovo spojených a postupne objemovo zasúvaných, je navrhnuté na ploche záhrady v zadnej časti hlbokkej parcely. V prednej časti hlbokkej parcely sa navrhuje parkovisko s 58 parkovacími miestami. Dopravný prístup bude zabezpečený z Hradskej ulice.

Novostavba bytových domov je riešená s 5 nadzemnými podlažiami. V každom bytovom dome sa nachádza 17 bytových jednotiek/BJ (16 BJ/výmera do 60 m² + 1 BJ/výmera od 60 - 90 m²).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii (výkres č. 1: Koordinačná situácia): Plocha riešeného územia (parc. č. 2294) je 3 792 m², zastavaná plocha jedného bytového domu je 268 m², podlažná plocha jedného bytového domu je 1 244,47 m².

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

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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 hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

a) Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok **parc. č. 2294** územný plán stanovuje **funkčné využitie 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.

b) Pozemok **parc. č. 2294** je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. 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, kód regulácie B:**

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 ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1 000 m ²	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 vymedz. územia.

2. Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Nová Vrakuňa (uzn. č. 215/2008):

Záujmový pozemok parc. č. 2294 je podľa územného plánu zóny 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,
- 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.

Vzhľadom na skutočnosť, že cca 3/4 záujmového pozemku parc. č. 2294 sa nachádza v území Sektora II/9 – Zástavba v hĺbke pozemkov, pre ktoré je stanovená regulácia iba podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je celý investičný zámer novostavby bytových domov **posudzovaný iba vo vzťahu k platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii:**

Záver:

a) Bytové domy **do 4 nadzemných podlaží** sú v územnom pláne zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*. Piate nadzemné podlažie posudzovanej novostavby bytových domov/v PD deklarované ako ustúpené, nespĺňa definíciu ustúpeného podlažia podľa platnej STN 73 4301.

Investičný zámer: „HRADSKÁ RESIDENCE – novostavba bytových domov“ nesplňa reguláciu funkčného využitia územia.

b) Podľa tabuľky regulatívov intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto/vyššie uvedenej, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov **stanovuje** pre územie s urbanistickou funkciou *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102* a kódom regulácie **B**, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 2294, priestorové usporiadanie len rodinné domy.

Investičný zámer: „HRADSKÁ RESIDENCE – novostavba bytových domov“ nesplňa reguláciu intenzity využitia územia.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

3. Posúdenie stavby z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

a) Stanovisko k technickému riešeniu:

Dopravný prístup je navrhovaný z Hradskej ulice, ktorá je toho času najmä v poobedňajšej špičkovej hodine neúnosne preťaženou komunikáciou. Vjazd by bolo potrebné 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 rozhľadom.

Každá zmena funkčného využitia objektov (napr. aj zmena z RD na bytový dom) si vyžaduje zmenu riešenia statickej dopravy, ktorú je potrebné navrhovať v súlade s platnou STN 73 6110/Z2 a zásadne na vlastných pozemkoch (mimo verejného dopravného priestoru). Investor navrhuje vytvorenie 58 parkovacích miest. Tento počet vyhovuje platnej STN.

b) Stanovisko z koncepcného hľadiska:

Zvyšujúca sa intenzita zástavby v lokalite Hradskej ulice v MČ Bratislava - Vrakuňa sa z pohľadu dopravnej situácie stáva v špičkových hodinách neúnosnou. Dopusiaľ 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 predloženom zámere 58 vozidiel), čím dochádza k blokovaniu priameho smeru, znižovaniu priepustnosti na komunikácii Hradská a v špičkových hodinách ku vzniku kongescií.

Záver:

Na základe vyššie uvedeného neodporúčame v záujmovej lokalite umiestňovanie zámerov takéhoto rozsahu.

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„HRADSKÁ RESIDENCE – novostavba bytových domov“
na parcele číslo:	2294
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hradská ul., Bratislava

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska regulácie funkčného využitia územia, regulácie intenzity využitia rozvojového územia/102 B, stanovenú v záväznej časti územného plánu pre vonkajšie mesto a rozporu s koncepcnými požiadavkami riešenia dopravného vybavenia dotknutého územia.

UPOZORNENIE:

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.

Časť dokumentácie: A. Sprievodná a technická správa, C. Koordinačná situácia, E.01 Architektúra a Doprava, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa/RRŽP
Magistrát – ODI, OUIČ/archív