

**Hron**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIČ 53337/17-392488 Ing. arch. Mgr. art. Černík 29.11. 2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hron a Hron Sikimič
investičný zámer:	„RESIDENCIE HRADSKÁ“, - Hradská ul. č. 140, parc. č. 784, 785/1, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	27.09. 2017 , doplnená dňa: 14.11. 2017/pod. č. 432221
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MV ARCHITECTURE s.r.o., Bratislava zodp. projektant: Ing. arch. Mgr. art. Martin Vojta, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1622AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2017
doložené doklady:	MČ Bratislava – Vrakuňa, súhlasné stanovisko k IZ: „Residencie Hradská“/list č.130/11352/2017/RRŽP/SZ

Predložená dokumentácia rieši výstavbu bytového domu „Residencie Hradská“ v južnej časti k.ú. Vrakuňa. Návrh predpokladá prestavbu jestvujúceho rodinného domu na bytovú budovu s 3 BJ a novostavbu bytového domu so 16 BJ. Súčasťou návrhu je aj výstavba podzemnej garáže na pozemku stavebníka s 19 parkovacími miestami.

Pozemok stavby/parc. č. 784, 785/1, s celkovou výmerou 996 m² je situovaný v území s rôznorodou zástavbou prevažne rodinných domov. Z východnej strany je vymedzený komunikáciou Hradská, zo západnej urbanistickou štruktúrou sídliska Medzijarky, zo severu 4-podlažným bytovým domom a z juhu pozemkom a stavbou rodinného domu.

Jestvujúci rodinný dom/parc. č. 784, zo 40-tych rokov 20. stor. je jednopodlažná budova s podkrovím/valbová strecha: +8,800 m, podpivničená. Po jeho prestavbe vznikne stavba s 3NP /SO 01, zastrešená plochou strechou/+8,950 m. Na každom podlaží sa bude nachádzať jeden 2-izbový byt. Celková úžitková plocha SO 01 je 223,28 m².

Novostavba bytového domu/SO 02 - pravouhlého pôdorysu s rozmermi 29,5 m x 9 m, umiestnená v zadnej časti riešeného pozemku/parc. č. 785/1, je stavba so 4NP a 1PP (podzemná garáž, technické vybavenie a kotolňa). Bytový dom obsahuje 16 bytov, z toho 15 bytov 2-izbových a 1 byt 1-izbový, s celkovou úžitkovou plochu nadzemnej časti 840,29 m².

Strecha nad 1.PP bude slúžiť ako pobytová predzáhradka priradená k jednotlivým bytom na 1.NP (min. 0,5 m násyp pôdneho substrátu). Medzi objektami SO 01 a SO 02 je navrhovaný „zelený kopec“ (pobytová spoločná záhrada, hry detí) s výškou +1,5 m nad úroveň príslušného terénu.

Dopravne je stavba napojená z komunikácie Hradská. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku stavebníka v celkovom počte 21 PM (2 vonkajšie PM a 19 PM v podzemnej garáži). Podzemná garáž bude prístupná priamou rampou so sklonom 14%. Organizácia dopravy na vjazde /výjazde bude jednosmerná so svetelným signalizačným systémom.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková plocha riešeného pozemku (parc. č. 784, 785/1): 996,0 m²
- zastavaná plocha celkom: 372,0 m², z toho: SO 01: 114,2 m², SO 02: 257,8 m² (zastavaná plocha/stav: 114,92 m²), IZP = 0,37
- podlažná plocha: 1 293,4 m², z toho: SO 01: 270,0 m², SO 02: 1 023,4 m², IPP = 1,3
- celková úžitková plocha: 1 579,17 m², z toho: SO 01: 223,28 m², SO 02/NP: 840,29 m², SO 02/PP: 515,6 m²
- spevnené plochy: 126,0 m²
- plocha zelene: 498,0 m² (z toho: plocha započítateľnej zelene: 318,6 m²), KZ = 0,32

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 zmeny dokončenej 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. 784,785/1/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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemok parc. č. 784,785/1 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.

Predložený investičný zámer „Residencie Hradská“ spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Navrhovanú stavbu situovanú na pozemku v okrajovej polohe funkčnej plochy: *málopodlažná zástavba obytného územia*, hodnotíme ako prechodovú formu zástavby medzi jestvujúcou rodinnou zástavbou a príslušnou viacpodlažnou bytovou zástavbou. Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku (IZP = 0,37, KZ = 0,32) dosahujú priemerné hodnoty ukazovateľov v dotknutej funkčnej ploche. Nárast podlažných plôch je akceptovateľný s ohľadom na rôznorodosť zástavby a jej postupnú transformáciu na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu.

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

so zmenou dokončenej stavby	„RESIDENCIE HRADSKÁ“
na parcele číslo:	784, 785/1
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hradská ul. č. 140, Bratislava II

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. zatravnovacími tvárniciami;

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 majetko - právnych 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.

Odporúčanie:

- Prehodnotiť a viac prispôbiť charakteru uličnej zástavby architektonické stvárnenie čelnej fasády orientovanej do ulice.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča**:

- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 - 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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.

- 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 navrhnutých sadových úprav.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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 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 tri výkresy: A.) Situácia/M 1:300, 2xA4, B.) SO 01, SO 02_Pôdorys 1.PP /M 1:100, 3xA4, C.) Rez pozdĺžny/M1:200, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdené tri výkresy: A.) Situácia/M 1:300, 2xA4, B.) SO 01, SO 02_Pôdorys 1.PP /M 1:100, 3xA4, C.) Rez pozdĺžny/M1:200, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív