

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
dňa 12.12.2023

BOD č. 21

Žiadosť hlavného mesta SR Bratislava o predloženie stanoviska miestneho zastupiteľstva k odňatiu pozemkov registra „C“ KN“ parc. č. 3605/1, evidovanom na LV č. 1517 a parc. č. 3605/2, evidovanom na LV č. 1095, vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti, v súlade s čl. 84 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy z dôvodu ich potreby vo verejnom záujme na verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej informácie.

Predkladá: JUDr. Ing. Martin Kuruc, v. r.
starosta

Zodpovedná: Ing. Lýdia Adamovičová, v. r.
prednostka

Spracovateľ: Mgr. Monika Dudová, v. r.
vedúca referátu správy
nehnutel'ného majetku

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie komisie
4. Prílohy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa po prerokovaní

A/

s c h v a ľ u j e

odňatie pozemkov registra „C“ KN“ parc. č. 3605/1-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 538 m², evidovanom na LV č. 1517 a parc. č. 3605/2-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2456 m², evidovanom na LV č. 1095, k. ú. Vrakuňa, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverených do správy mestskej časti, v súlade s čl. 84 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a to z dôvodu ich potreby vo verejnom záujme na verejnoprospešnú stavbu “Bytový nájomný dom Žitavská“ podľa schválenej územnoplánovacej informácie,

B/

ž i a d a

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu mestskej časti

Zaslať stanovisko hlavnému mestu SR Bratislavy v súlade s bodom A/.

Dôvodová správa

Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa (ďalej len "MČ") boli protokolom č. 25/93 zo dňa 29.01.1993 zverené do správy pozemky registra „C“ KN parc. č. 3605/1 vo výmere 538 m² a protokolom č. 11 88 0606 00 00 zo dňa 20.06.2000 parc. č. 3605/2 o výmere 2456 m².

Tieto pozemky pôvodne slúžili ako zastavaná plocha a nádvorie pod objektom bývalého „Nákupného centra Žitava“ na Žitavskej 3, súpisné číslo 5044 v Bratislave a príľahlý pozemok ako trhovisko na Žitavskej ulici. Trhovisko prestalo plniť svoj účel už dávnejšie a objekt bol z dôvodu havarijného stavu zbúraný 27.2.2015 na základe rozhodnutia stavebného úradu o povolení odstránenia stavby č. 158/559/2014/SU/HP-38, 2038/10253/2013/14/SU/HP zo dňa 10.09.2014, právoplatné dňa 07.01.2015. Obidva pozemky tvoria nevzhľadnú plochu, ktorá je tvorená kombináciou trávnik a vyasfaltovaného priestoru, zeminou zahrnutý pôdorys bývalého nákupného centra a od roku 2015 obidva pozemky boli využívané občanmi ako parkovacie plochy.

Nakoľko vlastník pozemkov hlavné mesto SR Bratislava má záujem použiť tieto pozemky k realizácii investičného zámeru "Bytový nájomný dom Žitavská" požiadalo o stanovisko, resp. uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa v súlade s čl. 84 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odňatiu správy MČ z dôvodu ich potreby vo verejnom záujme na verejnoprospešné stavby podľa schválenej projektovej dokumentácie.

V zmysle čl. 84 bod 4 – ak miestne zastupiteľstvo MČ nesúhlasí s vrátením zvereného majetku, môže sa mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou prítomných poslancov uznieť, že zverený majetok sa MČ odníma.

Vybrané z www.bratislava.sk:

Hlavné mesto pracuje na rozširovaní svojho bytového fondu s nájomným bývaním. Vychádza z koncepcie mestskej bytovej politiky. V nej si dalo mesto ako jeden z cieľov do roku 2030 zdvojnásobiť svoj bytový fond. Jednou z možností je aj vlastná výstavba. Na ploche, ktorá je vo vlastníctve mesta, má vzniknúť jednoduchý päťpodlažný bytový dom s 34 bytmi. Nejde o celkom novú iniciatívu – zámer vybudovať tu nájomné byty malo už hlavné mesto už pred približne desaťročím. Vtedy z projektu vzišlo najmä kvôli odporu lokálnej verejnosti, v súčasnom období projekt má byť prispôbený súčasným nárokom.

Podľa zámeru mesta pôjde o menší bytový dom, ktorý vhodne zapadá do prostredia typizovanej výstavby zo 70. rokov. Súčasťou projektu je aj úprava chodníkov, debarierizácia priechodov pre chodcov, celkové zveľadenie verejného priestoru a vybudovanie parkovacích miest pre okolie. Aby sa predišlo prílišnému odporu miestnych obyvateľov, mesto projekt predstavilo v predstihu obyvateľom z okolia a viaceré pripomienky týkajúce sa prevažne parkovania sa budú snažiť v projekte zohľadniť.

Bytový dom je navrhnutý s priemernou podlažnou plochou bytov do 52 m², pre získanie čo najvyššieho podielu dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR. Zámerom je totiž projekt financovať najmä kombináciou úveru Štátneho fondu rozvoja bývania a nenávratnej dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR.

Dom bude jednoduchý aj po architektonickej stránke. Investor má aktuálne ukončenú architektonickú štúdiu, pristúpiť by malo k spracovaniu projektovej dokumentácie a získaniu povolení.

Uznesenie

**z V. spoločného rokovania komisií MZ Bratislava-Vrakuňa,
konaného dňa 21.11.2023**

Uznesenie č. 67/2023 zo dňa 21.11.2023

Žiadosť hlavného mesta SR Bratislava o predloženie stanoviska miestneho zastupiteľstva k odňatiu pozemkov registra „C“ KN“ parc. č. 3605/1, evidovanom na LV č. 1517 a parc. č. 3605/2, evidovanom na LV č. 1095, vo vlastníctve hlavného mesta zverených do správy mestskej časti, v súlade s čl. 84 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy z dôvodu ich potreby vo verejnom záujme na verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej informácie.

Komisia po prerokovaní odporúča

A/ schváliť
odňatie pozemkov registra „C“ KN“ parc. č. 3605/1-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 538 m², evidovanom na LV č. 1517 a parc. č. 3605/2-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2456 m², evidovanom na LV č. 1095, k. ú. Vrakuňa, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverených do správy mestskej časti, v súlade s čl. 84 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a to z dôvodu ich potreby vo verejnom záujme na verejnoprospešnú stavbu “Bytový nájomný dom Žitavská“ podľa schválenej územnoplánovacej informácie,

B/ požiadať

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu mestskej časti

Zaslať stanovisko hlavnému mestu SR Bratislavy v súlade s bodom A/.

Počet prítomných: 11

Hlasovanie: ZA: 3 / PROTI: 3 / ZDRŽAL SA: 5 / NEHLASOVAL: 0



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD	
Štravska 7, 811 07 Bratislava - Vrakuňa	
Došlo dňa:	22. 09. 2023
Prílohy:	Evidenčné číslo: 1074/0
	Číslo spisu: 2064/2023
	R71A-9
	ZH/PU 7 20
	Vybavuje: DU
	Odd. úst: PSM

Bratislava
07. septembra 2023
MAGS OMV 56470/23

Vážený pán starosta,

dovoľujem si Vás požiadať o predloženie stanoviska, respektíve uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa k odňatiu správy Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa k nasledujúcim pozemkom registra „C“ KN v k. ú. Vrakuňa:

- parc. č. 3605/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 538 m², zapísaný na LV č. 1517 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa protokolom č. 25/93,
- parc. č. 3605/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2456 m², zapísaný na LV č. 1095 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa protokolom č. 11 88 0606 00 00,

a to v súlade s čl. 84 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy z dôvodu ich potreby vo verejnom záujme na verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

Predmetné pozemky budú použité k realizácii investičného zámeru: „Bytový nájomný dom Žitavská“, parc. č. 3605/1, 3605/2, k. ú. Vrakuňa, Bratislava, ktorého stavebníkom je Hlavné mesto SR Bratislava.

S ohľadom na uvedené si Vás dovoľujem požiadať o zaradenie tejto žiadosti do schvaľovacieho procesu, výsledkom ktorého bude rozhodnutie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa.

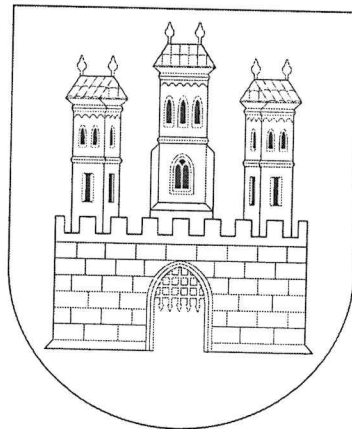
S pozdravom

4

**ŠTATÚT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

v znení dodatkov č. 1 až 14

(ÚPLNÉ ZNENIE)



(7) Mestská časť môže veci zverené jej do správy a súvisiace práva a záväzky zveriť do správy rozpočtovým organizáciám alebo príspevkovým organizáciám, ktoré zriadila. Ustanovenie čl. 83 ods. 1 platí obdobne.

Čl. 83

Spôsob zverenia majetku Bratislavy mestským častiam

(1) O zverení majetku do správy mestskej časti a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov sú povinné Bratislava a mestská časť vyhotoviť písomné protokoly.

(2) Zverenie majetku Bratislavy do správy mestskej časti sa uskutoční bezplatne protokolom o zverení majetku, ktorý musí obsahovať

- a) určenie zvereného majetku Bratislavy,
- b) určenie dňa zverenia majetku do správy.

(3) V protokole o zverení majetku sa ďalej uvedie

- a) hodnota zvereného majetku podľa údajov účtovnej evidencie,
- b) práva a záväzky súvisiace so zvereným majetkom,
- c) spôsob usporiadania schodkov hospodárenia so zvereným majetkom.

Čl. 84

Podmienky odňatia majetku Bratislavy mestským častiam

(1) Bratislava môže odňať majetok zverený do správy mestskej časti, ak ide o majetok,

- a) ktorý potrebuje vo verejnom záujme na verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie,
- b) ktorým vytvára podmienky na činnosť orgánov uvedených v čl. 2 ods. 2,
- c) ktorý potrebuje na plnenie prenesenej pôsobnosti,
- d) ktorý potrebuje pre plnenie samosprávnych funkcií celomestského charakteru uvedených v čl. 28 ods. 1 písm. c) až g), j) a k) a čl. 28 ods. 2 písm. f) až i),
- e) ktorý prevažne alebo celkom slúži celomestským potrebám alebo na zabezpečenie plnenia funkcií Bratislavy, a to najmä všetky nehnuteľnosti, v ktorých sú umiestnené rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie Bratislavy a zariadenia zriadené Bratislavou vrátane ich prevádzok.

(2) Na zabezpečenie úloh Bratislavy uvedených v odseku 1 môže primátor požiadať starostu o vrátenie majetku zvereného do správy mestskej časti, ak Bratislava

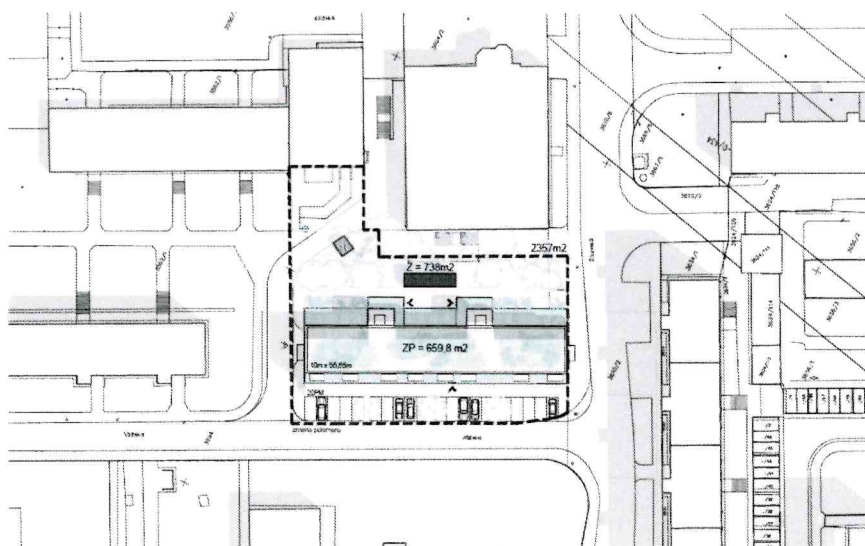
- a) nemá vhodný nezverený majetok alebo vhodný zverený majetok do správy rozpočtovým organizáciám alebo príspevkovým organizáciám Bratislavy, ktorý by im mohlo odňať,
- b) uhradí mestskej časti zostatkovú hodnotu preukázaných nákladov, ktoré vložila na zveľadenie vráteného majetku odo dňa jeho zverenia do správy, a to do dvoch mesiacov odo dňa jeho vrátenia.

(3) Ak starosta neoznámí primátorovi do dvoch mesiacov odo dňa doručenia žiadosti stanovisko miestneho zastupiteľstva, má sa za to, že miestne zastupiteľstvo s vrátením zvereného majetku súhlasí.

(4) Ak miestne zastupiteľstvo mestskej časti nesúhlasí s vrátením zvereného majetku, môže sa mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov uznieť, že zverený majetok sa mestskej časti odníma.

(5) Na spôsob odňatia majetku zvereného do správy mestskej časti sa primerane vzťahuje čl. 83. Protokol vyhotoví mestská časť, ktorej sa majetok odníma.

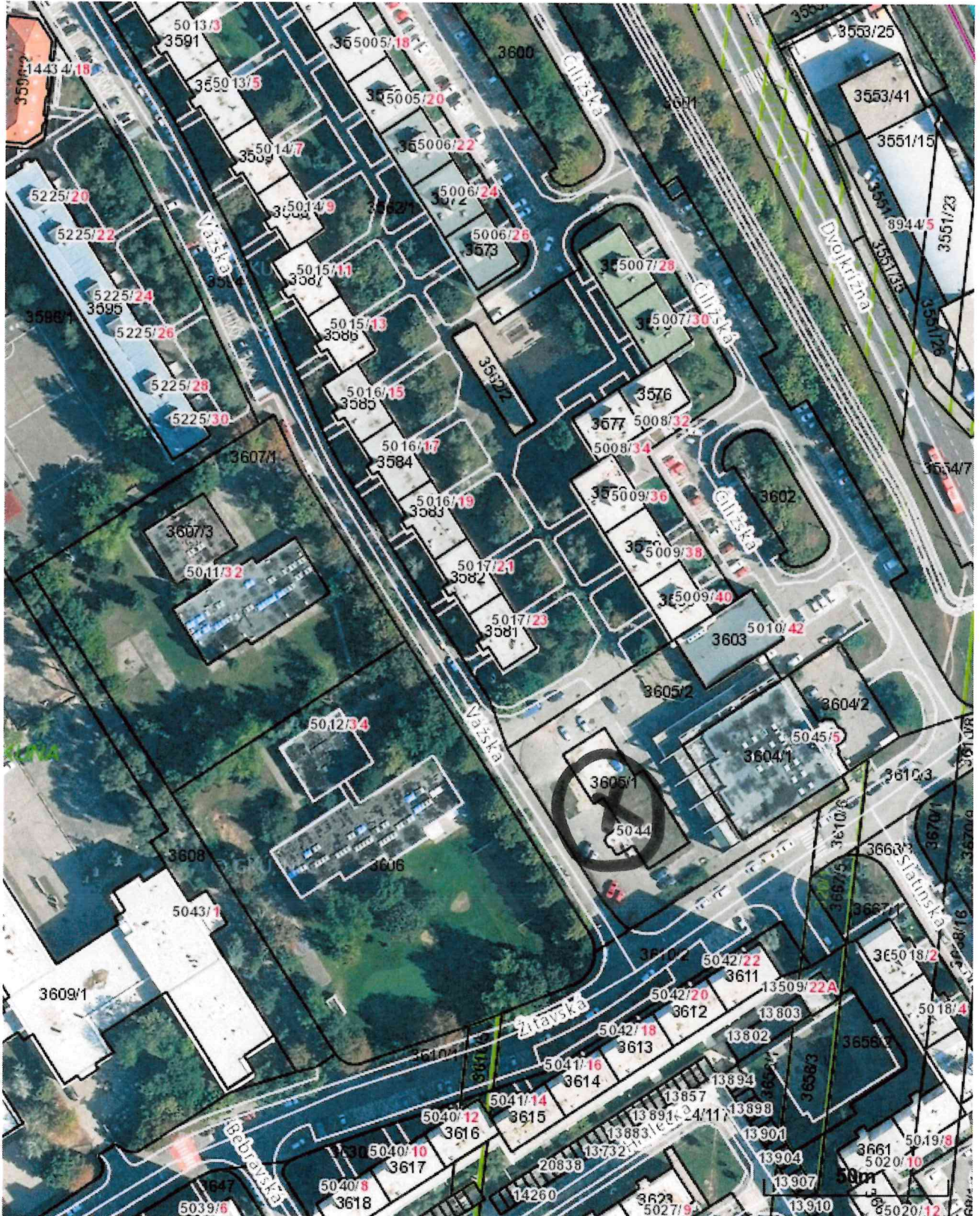
“Bytový nájomný dom Žitavská“ Bratislava

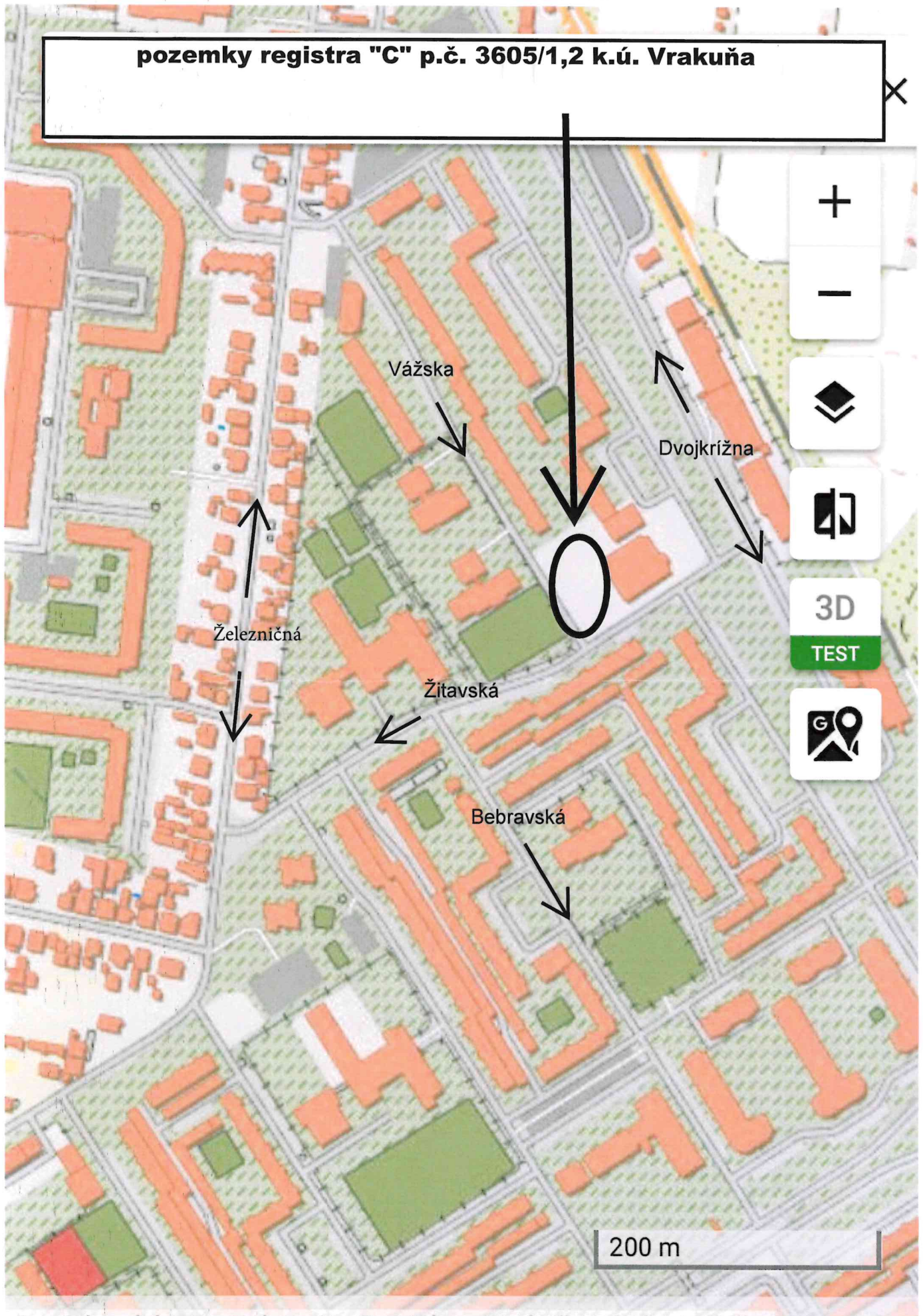


Názov

FORENKY par. 3605/1, 3605/2

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Vrakuňa > k.ú. Vrakuňa





pozemky registra "C" p.č. 3605/1,2 k.ú. Vrakuňa

Vážska

Dvojkřížna

Železničná

Žitavská

Bebravská

200 m

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Vrakuňa > k.ú. Vrakuňa



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Oddelenie pozemných stavieb
a verejných priestorov

Ing. Barbora Pavligová - SV

TU

MAG 43 854/2023

Váš list
zo dňa 05.10.2022

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 42766/2023-
24886

Vybavuje / Linka

Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 59356 610

V Bratislave

31.01.2023

VEC: Stanovisko k investičnému zámeru

Dňa 05.10.2022 ste nás požiadali o vydanie stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: „Bytový nájomný dom Žitavská“, parc. č. 3605/1, 3605/2 (časť parcely), k.ú. Vrakuňa, Bratislava, ako podkladu pre prípravu ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

investor:	Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne námestie 1, Bratislava
investičný zámer:	Bytový nájomný dom Žitavská, k.ú. Vrakuňa, Bratislava
žiadosť zo dňa:	05.10.2022
spracovateľ dokumentácie:	SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Janeček, autorizovaný architekt 1966AA; Ing. arch. Branislav Husárik, autorizovaný architekt 1965AA
stupeň/dátum spracovania dokumentácie:	investičný zámer/ 08.2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh výstavby nájomného bytového domu, na ulici Žitavská, v MČ Bratislava – Vrakuňa, Bratislava II. Na riešenom území sa toho času nachádza zväčša spevnená plocha s neorganizovaným parkovaním.

Predložený investičný zámer rieši návrh 5 podlažného bytového domu, ktorý je bez suterénu. 1.NP bude otvorené a bude využitý na parkovanie áut. Na ostatných nadzemných podlažiach 2. – 5. NP sa budú nachádzať byty, v celkovej počte 34 bytov (10x1-izb., 8x3-izb, 16x2-izb.). Objekt je jednoduchého pôdorysného tvaru s rozmermi 10,00 x 55,65 m (na 2.NP) a je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 15,850 m od úrovne 1.NP ± 0,000 m. Riešené územie, ktoré tvorí pozemok parc. č. 3605/1 a časť pozemku parc. č. 3605/2.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: 2 357,00 m²
- zastavaná plocha: 660,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží: 3 046,00 m²
- zeleň:
 - na teréne: 738,00 m²
- na spevnené plochy: 959,00 m²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- počet bytov:	34
- počet podlaží PP/NP:	0/5
- počet parkovacích miest:	34+20

Dopravný prístup je riešený pripojením z komunikácie Vážska ulica. Statická doprava je riešená popri komunikácii Vážska ulica (v počte 20 státí) a časť parkovacích miest (34 státí) je navrhnutých na 1. NP objektu.

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 3605/1, 3605/2 (časť parcely), k.ú. Vrakuňa, ÚPN stanovuje:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, regulačný kód F**

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 požiarňu 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity

využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód F:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdení k Vášmu investičnému zámeru uvádzame:

A. z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- riešené územie, do ktorého sa navrhuje umiestniť bytový dom sa nachádza vo funkčnej ploche viacpodlažná bytová zástavba, kde sú stanovené v prevládajúcej miere územia pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia;
- v súčasnosti je podiel bývania v rámci FP 101 cca 15% a tvorí ho podlažná plocha kotolne existujúceho bytového domu, ktorý je umiestnený v susednej FP č.101; v území sa okrem kotolne nachádza existujúci obchodný dom. Návrh pojednáva o bytovom dome, ktorý tvorí 100% funkcie bývania, čím sa v predmetnej FP zvýši podiel bývania podľa predloženej dokumentácie nasledovne:

navrhovaný stav	Bývanie	Obč. vybav.	Spolu (podlažná plocha NP)
Bytový dom Žitavská	3 046,00 m ²	0	3 046,00 m ²
Kontajnerové stojisko	9,50 m ²	0	9,50 m ²
Kotolňa	390,00 m ²	0	390,00 m ²
Obchodný dom	0	2126,00 m ²	2 126,00 m ²
SPOLU	3 445,30 m²	2126,00 m²	5 271,30 m²
Podiel	65 %	35 %	100 %

- **z hľadiska intenzity využitia územia:**

- deklarované regulatívy intenzity využitia pozemku sú počítané vo vzťahu k výmere riešeného územia 2 357 m² a dosahujú hodnoty: IZP 0,28; IPP 1,29; KZ 0,31;
- pri vyhodnotení ukazovateľov intenzity využitia územia uvádzame, že z podrobnosti predloženého investičného zámeru, nie je zjavné, či zastavaná plocha bola počítaná z celého rozsahu 1.NP - uvádzame, že plochu v celom rozsahu je potrebné započítať rovnako do podlažnej plochy a to v prípade, ak je presah konštrukcie nad parkovacími miestami (navrhovanej po oboch pozdĺžnych stranách fasády domu) plne prestrešený a má zvislé konštrukcie;

- pri výpočte zastavanej a podlažnej plochy je potrebné započítať do tejto plochy aj výmeru kontajnerového stojiska, ak je riešené s plným prestrešením; uvádzame, že kontajnerové stojisko nie je bližšie definované, na aký účel bude slúžiť;
- upozorňujeme, v zmysle vyššie uvedeného sa môžu zvýšiť hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia, čím by navrhovaná hodnota IZP mohla prekročiť stanovenú hodnotu v zmysle ÚPN;
- ***z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:***
Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme:
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie doplniť v rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach plochy pre komunitné aktivity pre obyvateľov ako sú pobytové priestory, detské ihrisko a pod.;
 - spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
 - v zmysle UGD (Územný generel dopravy) je žiadúce navrhovať chodníky v šírke min. 2,5m;
 - pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

B. z hľadiska dopravného riešenia:

K Vašej žiadosti sa vyjadrilo substanoviskom oddelenie dopravného inžinierstva. V dokumentácii pre územné rozhodnutie požadujeme:

- graficky znázorniť 10% parkovacích miest z celkového počtu podľa výpočtu ako verejne prístupných pre návštevy;
- pre parkovanie bicyklov požadujeme vybudovať kryté cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy;
- v spoločných priestoroch obytných budov na 1NP alebo vonkajších priestoroch požadujeme vytvoriť uzamykateľné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;
- križovanie chodníka a odbočenia do garáže požadujeme riešiť v úrovni chodníka, zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou chodníka a slúžiace ako dopravný prahy pre motorovú dopravu s maximálnou šírkou vjazdu 6 metrov. Požadujeme tiež šírku vjazdu okótovať. Bezbariérové opatrenia požadujeme vykonávať podľa TP 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a Technických listov mesta Bratislava;
- pri kolmom parkovaní na chodník vo vyššom stupni projektovej dokumentácie dbať na to, aby pri parkovaní automobily nezaberali voľnú šírku chodníka (parkovacie dorazy, oddeľovacia zeleň a podobne);
- šírku cesty na 1NP odporúčame navrhnuť podľa STN v nestiesnených pomeroch (6,0 m);
- parkovacie miesta, ktoré sú navrhované popri miestnej ceste sú jej súčasťou, preto musia byť odovzdané do majetku Hl. mesta SR Bratislavy;
- požadujeme vypovedať účel navrhovanej cesty na severnej strane riešeného územia vedúcej k obchodnému domu, zahrnúť do výkresu dopravy jej funkčnú triedu a kategóriu;

C. z hľadiska ďalších aspektov:

- ***z hľadiska ochrany životného prostredia:***

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

- z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 – Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - doplniť výkres sadových úprav s dôrazom na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk – Vážska a Žitavská ul.;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizovať fasády, prípadne ich časti ako vegetačné, alt. zvoliť svetlé materiály a farby.

Záverečné vyjadrenie hlavného mesta:

Hlavné mesto SR Bratislava na základe uvedeného hodnotí predmetný investičný zámer „Bytový nájomný dom Žitavská“ ako súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného využitia územia. Investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia nie je možné korektne posúdiť, vzhľadom na malú podrobnosť predloženej dokumentácie. Pri vyhodnotení súladu s ÚPN z hľadiska intenzity využitia územia je potrebné postupovať v zmysle vyššie uvedeného.

V prípade novej žiadosti o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, resp. žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti je potrebné navrhované riešenie doplniť a upraviť v zmysle všetkých, vyššie uvedených pripomienok a požiadaviek uvedených aj pri ďalších bodoch vyhodnotenia.

Iné požiadavky, upozornenia, ktoré je potrebné zohľadniť pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

- Pri prepracovaní dokumentácie, resp. pri spracovávaní ďalšieho stupňa dokumentácie (dokumentácia pre územné rozhodnutie v rozsahu zodpovedajúcom ustanoveniam vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, opatrená autorizačnou pečiatkou zodpovedného projektanta) žiadame v rámci vyhodnocovania súladu zámeru so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou dodržať postupy v zmysle platnej metodiky a zohľadniť pripomienky a požiadavky, uvedené v tomto stanovisku.
- v predloženej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti, pri uvádzaní výmery podlažnej plochy navrhovaného bytového domu; v predloženej dokumentácii absentuje textová časť; v časti – Dopravné riešenie je uvedené „podzemná garáž“, pričom zámer nepojednáva o podzemných podlažiach.

Informujeme Vás:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06 a 07, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty>.
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov;
Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 14/2021, ktorým sa mení a dopĺňa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení VZN č. 12/2008, VZN č. 17/2011, VZN č. 5/2014, VZN č. 10/2014 a VZN č. 7/2020 je zverejnené na adrese: https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/VZN_14_2021_Zmeny_a_doplňky_07_Uzemneho_planu_zav_text_3273593a7b.pdf.
- Postup na vybavenie žiadosti o vydanie Stanoviska k investičnému zámeru alebo vydanie Záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti spolu s požiadavkami na potrebný obsah predloženej dokumentácie potrebnej k riadnemu a úplnému posúdeniu predmetu veci je zverejnený na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/usmernovanie-vystavby>.

Upozornenie:

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

Stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti a nie je možné ho použiť v rámci správnych konaní na príslušných správnych orgánoch; je výlučne podkladom pre ďalší stupeň projektovej prípravy.

Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že toto stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka pozemkov a nehnuteľností, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta. Zároveň nezaručuje ani predpoklad na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve iných subjektov.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
Magistrát ODI, OUIC - archív

S pozdravom


Ing. a
primát

