

**A.S. PROJEKT – ING, s.r.o.**
Horská 11
831 52 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08-18/01-UR MAGS OUIK 47217/19-360483 Ing. Mosná /59356508 18.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	B-Vinice, s.r.o., Obchodná 35, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	„Pod Slancom“ – obytný súbor, lokalita „Horská ul.“, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	05.06.2019 a doplnená dňa 25.02.2020 a 06.04.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Oliver Sadovský, reg. č. 1671 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	jún 2018

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu 3 samostatne stojacich bytových domov, o pôdorysných rozmeroch 18,58 m x 18,58 m, ktoré sú umiestnené v svahovitom území kompozične usporiadaných tak, aby boli v maximálnej miere využité danosti okolitej krajiny. Jednotlivé bytové domy majú navrhnuté 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, ktoré budú zastrešené plochou strechou. V každom bytovom dome sa nachádza 20 bytových jednotiek, a to v rôznej skladbe: od 1-izbových po 3-izbové bytové jednotky. Všetky 3 bytové domy (SO 101, SO 102 a SO 103) sú typovo identické. Na 1.PP sú navrhnuté pivničné kobky, technická miestnosť, kotolňa (typ navrhovaného objektu je riešený buď s kotolňou, alebo s OST), výťah, schodisko, chodba, exteriérové schodisko a 2 byty, z toho: jeden byt je 4-izbová bytová jednotka s 2-mi terasami a jeden byt je 3-izbová bytová jednotka s terasou (ale aj s privátnymi predzáhradkami). Na 1.NP je navrhnutý vstup, vstupná hala, výťah, schodisko, chodba, 5 parkovacích miest v otvorenom parteri a 3 byty, z toho: 1x 2-izbový byt s balkónom, 1x 1-izbový byt s balkónom a 1x 3-izbový byt s balkónom. Na 2.NP a 3.NP sú riešené pôdorysy identicky, tzn. že na každom poschodí je umiestnený výťah, schodisko, chodba a 5 bytových jednotiek, z toho: 2x 1-izbový byt s balkónom (ale aj bez balkóna), 2x 2-izbový byt s balkónom a 1x 3-izbový byt s balkónom. Na 4.NP je umiestnený výťah, schodisko, chodba a 4 bytové jednotky, z toho: 2x 2-izbový byt s balkónom a 2x 3-izbový byt s balkónom. Na piatom ustúpenom podlaží je navrhnutý 1x 4-izbový byt s tromi zatrávnenými terasami. Celkový

počet bytov v obytnom súbore je 60 a uvažovaný počet obyvateľov je cca 153. Predmetné objekty sú umiestnené v lokalite „pod Horskou ul.“, v tesnej blízkosti plánovanej výstavby „Obytný súbor Dolný Slanec“, v rozvojovom území, v ktorom sa navrhuje nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách. Ku každému objektu sú navrhnuté prislúchajúce parkovacie miesta, pričom časť parkovacích miest je navrhnutá pod objektom, v otvorenom parteri, na úrovni vstupného podlažia, ostatné sú umiestnené na teréne, popri navrhnutých komunikáciách. Obytný súbor bude napojený na existujúce inž. siete v území novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

Stavba je dopravne pripojená na upokojenú komunikáciu (funkčnej triedy D1) šírky 5,5 m, následne na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3 kategórie MO 7 (vetva 1) a na jestvujúcu komunikáciu na Horskej ul. Bytové domy SO 102 a SO 103 sú pripojené na navrhovanú obslužnú komunikáciu, pričom bytový dom SO 101 je pripojený na obslužnú komunikáciu riešenú v rámci stavby „Obytný súbor Dolný Slanec“, pozdĺž ktorej sa uvažuje s vybudovaním chodníka pre peších, šírky 2 m a spoločného chodníka pre peších a cyklistov šírky 3,5 m – taktiež riešené v rámci stavby „Obytný súbor Dolný Slanec“. Pozdĺž navrhovanej obslužnej komunikácie sa uvažuje s vybudovaním chodníka pre peších šírky 2 m a stojiskami s radením kolmým. Pozdĺž Horskej ul. na príľahlej strane k predmetnej stavbe sa uvažuje s vybudovaním chodníka pre peších šírky 2 m, resp. 3 m v priestore uvažovanej zastávky MHD, taktiež sa uvažuje s vybudovaním cyklotrasy šírky 2,75 m. Uvažovaná zastávka MHD je navrhnutá s dĺžkou 20 m. Súčasťou projektovej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 83 stojísk. Celkový uvažovaný počet stojísk je 84 (4 stojiská sú určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu), z toho 69 stojísk je riešených na teréne a 15 stojísk je situovaných v prízemí – v otvorenom parteri bytových domov.

Stavebné objekty pre obytný súbor pozostávajú z: „SO 101 Bytový dom D1; SO 102 Bytový dom D2; SO 103 Bytový dom D3; SO 104 Prístrešok pre kontajnery; SO 200 Dopravné napojenie územia na Horskú ul.; SO 201 Komunikácie a spevnené plochy; SO 250 Terénne, sadové a parkové úpravy; SO 300 Prípojka vody pre bytový dom D1, D2, D3; SO 400 Kanalizácia splašková pre bytový dom D1, D2, D3; SO 401 Verejná kanalizácia dažďová; SO 402 Kanalizácia dažďová pre bytový dom D1, D2, D3; SO 500 Prípojka plynu pre bytový dom D1; SO 600 Napojenie územie NN rozvodmi na existujúcu TS č. 392; SO 601 Prípojka NN pre bytový dom D1, D2, D3; SO 602 Verejné osvetlenie; SO 603 Areálové osvetlenie a vonkajšie rozvody NN; SO 700 Prípojka TK, OPTK, pre bytový dom D1, D2, D3; SO 800 Vonkajšie rozvody tepla z kotolne D1; PS 101 Kotolňa a OST pre bytový dom D1; PS 102 OST D2 a PS 103 OST D3“. Celková plocha pozemku je 8736 m², celková plocha pozemku pre málopodlažnú zástavbu má 7282 m², zastavaná plocha jedného objektu je 345,20 m², celková zastavaná plocha objektov má 1380,90 m², celková nadzemná podlažná plocha objektov má 4367,40 m², spevnené plochy majú 3126,80 m² a plocha zelene na rastlom teréne tvorí 3119,60 m². IZP = 0,189; IPP = 0,599 a KZ = 0,46.

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 a ods. 4, § 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 sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Rača, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).**

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 požiaru 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód C**. 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:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne 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.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie**, (parc. č. xxxxxxxxx a časť parc. č. xxxxxxxxx).

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Parcely sú 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.

Uvádzame, že v rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia, najmä verejné priestory spoločenského kontaktu, ale aj parkové a rekreačné plochy. V kontexte so základnými princípmi a kritériami umiestnenia bývania v rozvojových územiach sa uplatňujú najmä málopodlažné formy zástavby. V predmetnom území je prípustné umiestňovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,189; IPP = 0,599 a KZ = 0,46. 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:	„Pod Slancom“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita „Horská ul.“

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:

- upozorňujeme, že v zmysle platného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN hl. mesta“) je v tesnej blízkosti predmetnej stavby uvažované s vybudovaním verejno-prospešnej dopravnej stavby: Vonkajší polookruh Lamač – Račianska (na uvedenú stavbu bola spracovaná dopravno-urbanistická štúdia „*Vonkajší polookruh Lamač – Galvaniho ulica, Bratislava*“, spracovateľ: PUDOS PLUS spol. s.r.o., október 2001, zmena august 2002), s čím sú spojené aj negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, vibrácie, prašnosť a pod.) spôsobené najmä od navrhovanej dopravnej stavby;
- na základe uvedeného požadujeme, aby stavebník zrealizoval všetky opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov od uvedenej dopravnej stavby. Uvádzame, že je potrebné zabezpečiť, aby ním navrhovaná stavba odolávala vplyvom uvedenej stavby tak, aby v chránených priestoroch obytného súboru neboli prekročené povolené limity hladiny hluku z dopravnej stavby.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- navrhované autobusové zastávky nachádzajúce sa v blízkosti riešeného územia požadujeme riešiť v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025, v súlade s existujúcimi priestorovými možnosťami;
- uvažovaný chodník pre peších a cyklotrasu na Horskej ul. požadujeme zahrnúť medzi stavebné objekty predmetnej stavby;
- v prípade zaradenia navrhovanej obslužnej komunikácie (vetva 1) – funkčnej triedy C3 kategórie MO 7/30 – do siete miestnych komunikácií, požadujeme uvažované kolmé stojiská ponechať ako verejné prístupné;

- upozorňujeme, že vzhľadom na plánovú dopravnú stavbu vonkajšieho polookruhu v zmysle platného ÚPN hl. mesta a jej realizáciu v blízkosti riešeného územia, môže dôjsť k zníženiu kvality bývania (zvýšený hluk, emisie, prašnosť a pod.);
- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie požadujeme: Vjazd z Horskkej na vetvu 1 realizovať prejazdom cez zvýšený chodník a cyklistickú komunikáciu (ako prejazd cez priečny prah) so zachovaním povrchov chodníka a cyklotrasy, bez vyznačenia priechodov pre chodcov a cyklistov a s nábehovými obrubníkmi hĺbky min. 50 cm z oboch strán cestných komunikácií (Horská aj vetva 1);
- Vjazdy k bytovým domom D1 až D3 realizovať bez prerušenia chodníkov obrubníkom v oblúku a bez vyznačenia priechodov pre chodcov, len znížením výšky chodníka na úroveň príjazdovej komunikácie s úpravou studeným plastom, alebo dlažbou pre nevidiacich (nopková a drážková);
- Cyklistické komunikácie žiadame navrhovať podľa TP 085 s bezbariérovým pripojením (0 cm) v mieste priechodu pre cyklistov, či pripojenia do cestnej komunikácie.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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:

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

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

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými

investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI