

**Rakya Land Development, a.s.**
Legionárska 10
811 07 Bratislava

Váš list č./zo dňa 18.06.2021 Naše číslo MAGS POD 55492/21-437056 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 10.12.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lucron Group, a.s., Legionárska 10, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Rakya“, k.ú. Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	18.06.2021
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:	júl 2020

Predložená dokumentácia rieši výstavbu obytného súboru v lokalite Rakya v k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý je tvorený tromi chodbovými a tromi bodovými bytovými domami, umiestňovanými na mierne svahovitom teréne. Objekty majú štyri nadzemné podlažia a ustúpené podlažia, ktoré sú ukončené plochými strechami. Bytové domy A1, A2, A3, B1, C1 majú samostatné podzemné podlažia. Bytový dom B2 nemá podzemné podlažie a parkovanie je riešené priamo na teréne. Celkový počet bytov je 322. Celkový počet parkovacích miest v riešenom území je 445 stojísk. V podzemnej garáži je 210 stojísk a na vonkajšej spevnenej ploche je 235 stojísk. Súčasťou výstavby obytného súboru sú navrhované dopravné obslužné komunikácie s chodníkmi a inžinierske stavby.

Plošné bilancie a kapacitné údaje pre BD A1, A2, A3 uvedené v predloženej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	údaje uvedené v PD	údaje z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	25 649,7 m² (územie v severnej FP - D 102)	
celková zastavaná plocha (3 BD)	4283,4 m²	5844 m²
celková podlažná plocha NP (3 BD)	19 140 m²	19 182 m²
celková zeleň:		
- na teréne	8269,3 m²	8138 m²
- nad podzemnými stavbami (hr. 0,3m)	0 m²	*777 m²
- započítateľná zeleň	8269,3 m²	
celkové spevnené plochy	neuveďené	11 667,7 m²
počet bytov	244	
počet podlaží PP/NP	1/4 + ustúpené podlažie	
počet parkovacích miest	366	

Poznámka:

* Plocha zelene nad podzemnými stavbami s hrúbkou 0,3m sa započítava do spevnených plôch.

Plošné bilancie a kapacitné údaje pre BD B1, B2, C1 uvedené v predloženej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	údaje uvedené v PD	údaje z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	10 652,7 m² (územie v južnej FP - D 102)	
celková zastavaná plocha (3 BD)	1482 m²	1841 m²
celková podlažná plocha NP (3 BD)	6564,4 m²	6583 m²
celková zeleň:		
- na teréne	3830,7 m²	3915 m²
- nad podzemnými stavbami (hr. 0,3m)	0 m²	*189 m²
- započítateľná zeleň	3830,7 m²	
celkové spevnené plochy	neuveďené	4896,7 m²
počet bytov	78	
počet podlaží PP/NP	1/4 + ustúpené podlažie	
počet parkovacích miest	79	

Poznámka:

* Plocha zelene nad podzemnými stavbami s hrúbkou 0,3m sa započítava do spevnených plôch.

Členenie stavby na stavebné objekty:

Hlavné stavebné objekty

SO 01.A1 – Bytový dom A1, SO 01.A2 – Bytový dom A2, SO 01.A3 – Bytový dom A3,
SO 01.B1 – Bytový dom B1, SO 01.B2 – Bytový dom B2, SO 01.C1 – Bytový dom C1,
SO 01.SP – Sales Point – dočasný objekt

Inžinierske stavebné objekty - areálová infraštruktúra

SO 40 – Vodovodné prípojky pre bytové domy, SO 52 – Prípojka splaškovej kanalizácie,
SO 53 – Areálové odvádzanie dažďových vôd, SO 86 – Vonkajšie osvetlenie (areálové)

Inžinierske stavebné objekty - nadradená infraštruktúra

SO 400 – Verejný vodovod, SO 520 – Verejná splašková kanalizácia, SO 530 – Systém odvádzania
dažďových vôd, SO 810 – Trafostanica, SO 820 – VN káblové rozvody a napojenie na existujúce
rozvody VN, SO 830 – Rozšírenie distribučnej siete NN, SO 831.1 – NN káblová prípojka
pre prečerpávaciu stanicu ČS1, SO 831.2 - NN káblová prípojka pre prečerpávaciu stanicu ČS2,
SO 831.3 – NN káblová prípojka pre Sales point, SO 840 – Trasa telekomunikačných rozvodov,
SO 841.1 – Mechanická ochrana káblových rozvodov – T-com, SO 841.2 – Mechanická ochrana
káblových rozvodov – Swan, SO 850 – Verejné osvetlenie (úsek napojenia exist. komunikácie),
SO 851 – Verejné osvetlenie

Doprava - areálové komunikácie

SO 10 – Príprava územia a HTU, SO 11 – Zariadenie staveniska, SO 20 – Rampy pre bytové domy,
SO 21 – Areálové komunikácie, SO 22 – Parkovacie miesta, SO 23 – Chodníky,
cyklochodníky a spevnené plochy, SO 24 – Spevnené plochy, SO 90 – Terénne a sadové úpravy,
SO 92 – Kontajnery, SO 93 – Mobiliár, prvky malej architektúry a detského ihriska

Doprava - nadradené komunikácie

SO 100 – Príprava územia a HTU, SO 210 – Napojenie na existujúcu komunikáciu,
SO 211 – Miestne obslužné komunikácie, SO 230 – Chodníky, združený chodník a cyklochodník,
SO 232 – Chodník, SO 801 – Dočasná prístupová komunikácia, SO 900 – Terénne a sadové úpravy

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, parcely C-KN 3936, 3937, 3938, 3945/1, 3945/2, 3945/3, 3946, 3977, časti dotknutých parciel C-KN 2334, 2336/1, 2336/39, 2336/54, 2337/12, 2337/14, 3134/3, xxxx, xxxx, 3978, 3980/2, 3981, 4064, 4076, 4077/1, 4077/2, 4077/3, 4078, 4079/1, 4079/2, 4079/3, 4080/1, 4080/2, 4081, 4084/1, 4084/2, 4085/1, 4085/2, 4085/3, 4086/1, 4086/3, 4086/4, 4087, 4103, 3884/1, 3890, 3891, 3894, 3895/1, 3895/2, 3895/3 v k.ú. Devínska Nová Ves, Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

Hlavné stavebné objekty - bytové domy A1, A2, A3, B1, B2, C1

- **obytné územie** - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód D (parcely 3936, 3937, 3938, 3945/1, 3945/3, 3946, 3977)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (parcely 3945/2)

Dopravné stavby - nadradené komunikácie

(časti dotknutých parciel C, E-KN podľa grafickej prílohy dokumentácie)

- **územia mestskej zelene** ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie
- **obytné územie** - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód D
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
- **zmiešané územia** - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód G

Inžinierske stavby - nadradená infraštruktúra

(časti dotknutých parciel C, E-KN podľa grafickej prílohy dokumentácie)

- **územia mestskej zelene** ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
- **územia občianskej vybavenosti** občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód G
- **obytné územie** - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód D
- **zmiešané územia** - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód G
- **územia mestskej zelene** parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie
- **územia vodných plôch a tokov** vodné plochy a toky, číslo funkcie 901, stabilizované územie

Hlavné stavebné objekty - bytové domy A1, A2, A3, B1, B2, C1

1.) Funkčné využitie územia: obytné územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiacie 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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

Intenzita využitia územia

Parcely 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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

kód regulácie D, Devínska Nová Ves

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 – 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymezeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymezenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymezeného 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 vymezeného územia.

2.) **Funkčné využitie územia:** **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Dopravné stavby - nadradené komunikácie **Inžinierske stavby - nadradená infraštruktúra**

z hľadiska funkčného využitia územia:

- navrhované dopravné stavby „Doprava – nadradené komunikácie“, spolu s ostatnými technologickými náležitosťami, ako zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, patria medzi prípustné spôsoby využitia dotknutých funkčných plôch 102, 501, 1130.
- navrhované inžinierske stavby „Inžinierske stavebné objekty – nadradená infraštruktúra“ spolu s ostatnými technologickými náležitosťami, ako zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia, patria medzi prípustné spôsoby využitia dotknutých funkčných plôch 102, 201, 501, 1130 a funkčné plochy 901, 1110 patria medzi prípustné spôsoby využitia v obmedzenom rozsahu.
- V plochách námestí a ostatných komunikačných plochách, t.j. verejne prístupných nezastavaných plochách v meste, ohraničených inými funkčnými plochami je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti.

Upozorňujeme, že dotknutá časť záujmovej parcely 4064, v ktorej sa umiestňuje inžinierska stavba „ČS1 Prečerpávací stanica splaškovej kanalizácie“, sa nachádza v tesnom dotyku výhľadovej dopravnej stavby **Obslužná komunikácia – FT C1 + C s MHD**.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia územia:

- navrhovaný obytný súbor Rakyta s bytovými domami A1, A2, A3, B1, B2, C1 sa nachádza vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia* a patrí ako bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

Intenzita záujmového územia pre bytové domy A1, A2, A3 - severná FP 102

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	25 649,7 m²		
zastavaná plocha (3 BD)	5844 m²	IZP = 0,23	IZP_{max.} = 0,30
podlažná plocha (NP – 3 BD)	19 182 m²	IPP = 0,75	IPP_{max.} = 0,9
započítateľná zeleň	8138 m²	KZ = 0,32	KZ_{min.} = 0,25

Intenzita záujmového územia pre bytové domy B1, B2, C1 - južná FP 102

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	10 652,7 m²		
zastavaná plocha (3 BD)	1841 m²	IZP = 0,17	IZP_{max.} = 0,30
podlažná plocha (NP – 3 BD)	6583 m²	IPP = 0,62	IPP_{max.} = 0,9
započítateľná zeleň	3915 m²	KZ = 0,37	KZ_{min.} = 0,25

Miera využitia záujmových parciel v dotknutých funkčných plochách je v súlade so stanovenou reguláciou intenzity využitia územia.

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 stavieb:	„Obytný súbor Rakyta“
na pozemkoch:	<u>Hlavné stavebné objekty - bytové domy A1, A2, A3, B1, B2, C1</u> C-KN 3936, 3937, 3938, 3945/1, 3945/2, 3945/3, 3946, 3977 Dopravné stavby - nadradené komunikácie <u>Inžinierske stavby - nadradená infraštruktúra</u> C-KN 2334, 2336/1, 2336/39, 2336/54, 2337/12, 2337/14, 3134/3,xxxx, xxxx, 3978, 3980/2, 3981, 4064, 4076, 4077/1, 4077/2, 4077/3, 4078, 4079/1, 4079/2, 4079/3, 4080/1, 4080/2, 4081, 4084/1, 4084/2, 4085/1, 4085/2, 4085/3, 4086/1, 4086/3, 4086/4, 4087, 4103 E-KN 3884/1, 3890, 3891, 3894, 3895/1, 3895/2, 3895/3
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	lokalita Rakyta

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia

z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:

- Pozdĺžny park v severnej časti riešeného územia (plocha verejnej zelene) v rámci IZ tvoril koridor zelene a oddeľoval obytný súbor od zástavby rodinných domov. V rámci aktuálneho podania na ZST je na tejto ploche osadené parkovisko na teréne tesne na hranici pozemkov RD, čo znehodnocuje toto kontaktné územie a z toho dôvodu žiadame nad parkovacími miestami zo strany RD realizovať tzv. zelené pergoly

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- novonavrhané obslužné cesty funkčných tried C3 kategórií 7,5/40 a MO 8,5/40 **požadujeme odovzdať do vlastníctva hl. mesta SR Bratislavy** za vopred dohodnutých podmienok, a to pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na ktorýkoľvek hlavný stavebný objekt „E1 - Hlavné stavebné objekty“ v zmysle projektovej dokumentácie, nakoľko tieto cesty budú následne zaradené do siete miestnych ciest hl. mesta SR Bratislavy

z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd:

- vyústenie dažďových vôd do recipientu Rakyta je potrebné odsúhlasiť správcom vodného toku SVP, š.p.

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
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020)

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdený výkres č. S.07 Situácia - koordináčna

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, Stavebný úrad + potvrdený výkres
Magistrát – OUIIC/archív, ODI