



GRUNT, a.s.
Horská 11/C
831 52 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
24.08.2016 MAGS OUIIC 52925/16-348085 Ing. Mosná /59356508 16.08.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	GRUNT, a.s., Horská 11/C, 831 52 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Dolný Slanec“, Horská ul., Bratislava - Rača
žiadosť zo dňa:	25.08.2016 a doplnená dňa 17.03.2017 a 28.06.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	VALLO & SADOVSKY ARCHITECTS, s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Oliver Sadovský, reg. č. 1671 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2016
doložené doklady:	stanovisko Hl. mesta SR Bratislava pod č. MAGS OSRMT 56665/16-382452 zo dňa 03.11.2016, EIA č. 46

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu 11 samostatne stojacich bytových domov, o pôdorysnej ploche 18,58 m x 18,58 m, umiestnených v svahovitom území kompozične usporiadaných tak, aby boli v maximálnej miere využité danosti okolitej krajiny. Jednotlivé bytové domy majú 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, ktoré je zastrešené plochou strechou. Bytové domy sú typovo identické: na 1.PP sú navrhnuté pivničné kobky, technická miestnosť, kotolňa (typ 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. 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 tiež s balkónom. Na 2.NP a 3.NP sú riešené pôdorysy identicky tzn., na každom poschodí je umiestnený výťah, schodisko, chodba a 5 bytových jednotiek, z toho: 2x 1-izbový byt s balkónom, 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 jeden 4-izbový byt s tromi

zatrávnými terasami. Celkovo je v jednom bytovom dome umiestnených 20 bytov a v obytnom súbore je celkom navrhnutých 220 bytov pre cca 561 obyvateľov. Výstavba bude prebiehať v troch etapách: v 1. etape sa vybudujú objekty A01, A02, A03 a A04, ktoré sú umiestnené v južnej časti lokality; v 2. etape sa vybudujú objekty: B01, B02 a B03, ktoré sú umiestnené vo východnej časti lokality (umiestnené paralelne s ul. Pekná cesta) a v 3. etape sa vybudujú objekty: C01, C02, C03 a C04, ktoré sú umiestnené v severozápadnej časti lokality. Statická doprava je riešená v otvorenom parteri bytového domu, a to 55 parkovacími miestami a na teréne je to 253 parkovacích miest, celkovo je parkovacích miest riešených 308. Obytný súbor bude napojený na existujúce inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dopravne je obytný súbor pripojený na Horskú ulicu jedným bodom napojenia. V rámci riešeného územia sú navrhnuté nové obslužné komunikácie (vetvy 1, 2 a 3) vo funkčnej triede C3, kategórie MO 7/30, komunikácie vedené k bytovým domom sú navrhnuté vo funkčnej triede D1, šírky 5,5 m. Na Horskú ulicu sa napája vetva 1, v celkovej dĺžke 192,97 m, vetva 2 má celkovú dĺžku 89,93 m a vetva 3 je v celkovej dĺžke 130,89 m, po stranách komunikácii sú navrhnuté odstavné a parkovacie státi s kolmým radením a chodníky pre chodcov. Obslužné komunikácie D1 umožňujú dopravnú obsluhu jednotlivých bytových domov, parkovísk situovaných pod nimi ako aj parkovísk situovaných na úrovni vstupného podlažia a aj pozdĺž predmetných komunikácií s kolmým radením. Pešie trasy v rámci riešeného územia sú navrhnuté s prepojením na existujúce trasy v okolí. Súčasťou objektovej skladby stavby sú aj stavebné objekty: *SO 200 Dopravné napojenie územia na Horskú ul.*; *SO 201 Komunikácie a spevnené plochy - 1. ETAPA*; *SO 202 Komunikácie a spevnené plochy - 2. ETAPA*; *SO 203 Komunikácie a spevnené plochy - 3. ETAPA*; *SO 205 Predĺženie komunikácie na Horskej ulici a SO 206 Miestna komunikácia, smer Horská – Račianska ul.*

Stavebný objekt *SO 205 Predĺženie komunikácie na Horskej ul.*, bude navrhnutá vo funkčnej triede C2 kategórii MO 8/40, s celkovou dĺžkou 127,91 m a pozdĺž komunikácie na Horskej ulici vpravo, bude riešený jednostranne vedený chodník pre chodcov šírky 2,0 m.

Vzhľadom ku kapacitným možnostiam križovatky Pekná cesta - Račianska je navrhnuté pre zabezpečenie dopravnej obsluhy obytného súboru aj nové pripojenie smerujúce na Račiansku ulicu, a to prostredníctvom novej miestnej komunikácie spájajúcej Horskú ulicu a Račiansku ulicu. Nová komunikácia – *SO 206 Miestna komunikácia, smer Horská – Račianska ul.* je navrhnutá v úseku od jestvujúcej Horskej ulice až po jestvujúcu komunikáciu do areálu PD Bratislava – Vinohrady, v celkovej dĺžke 345,147 m. Nová komunikácia je navrhnutá vo funkčnej triede C2 a kategórii MO 8,5/40. Pozdĺž komunikácie je navrhnutý jednostranný chodník pre peších v šírke 2,0 m, ktorý je prepojený na pešie trasy pozdĺž Horskej ulice. V južnej časti komunikácie je chodník napojený na združený chodník pre chodcov a cyklistov, ktorý bol riešený v rámci stavby „*Obytný súbor Malé Krasňany*“. Celková plocha pozemku je 26 697 m², celková zastavaná plocha objektov je 3 797,40 m², celková nadzemná podlažná plocha objektov má 16 013,80 m² a plocha zelene na rastlom teréne tvorí 13 200,10 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 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 parcely č. 7043, 7042, 7039, 7045/1, 7045/2, 7045/3, 7045/4, 7045/5 7045/6 a 7045/7, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.**

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.

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.

V území je prípustné umiestňovať najmä bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IPP = 0,59; IZP = 0,14 a KZ = 0,49. 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:	„Obytný súbor Dolný Slanec“
na parcele číslo:	7043, 7042, 7039, 7045/1, 7045/2, 7045/3, 7045/4, 7045/5 7045/6 a 7045/7
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Horská ul., lokalita „Dolný Slanec“

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 riešenia dopravného vybavenia:

- do textovej časti projektovej dokumentácie žiadame preukázať komplexný návrh cyklotrasy nadväzujúcej na už vybudovanú cyklotrasu od Račianskej ulice, cez územie sídliska „Malé Krasňany“, pokračovaním po existujúcej asfaltovej komunikácii smerom k „Obytnému súboru Dolný Slanec“ a Horskej ulici. Požadujeme zapracovať do textovej časti projektovej dokumentácie napojenie obytného súboru chodníkom v západnej časti a v severnej časti s vyústením na Horskú ulicu. (nahradenie za napojenie Horská – Račianska ul. pozdĺž komunikácie SO 206);
- v grafickej časti projektovej dokumentácie žiadame preukázať podrobnejšie prepojenie navrhovaných peších trás v južnej časti riešeného územia na existujúce pešie trasy v okolí – t.j. na Hornú ul., keďže uvedené schodisko (na výkrese S.04.D Situácia dopravné riešenie – celkové riešenie) je znázornené pred úrovňou oporného múra nachádzajúceho sa pri garážach;
- žiadame upraviť povrch znázorneného chodníka v grafickej časti, ktorý sa napája na schodisko smerujúce na Hornú ulicu (mlatový chodník nahradiť betónovým/asfaltovým povrchom), zároveň žiadame riešiť pešie napojenia v 1. etape výstavby obytného súboru Dolný Slanec;
- žiadame vybudovať spevnený povrch chodníka (asfaltový/betónový povrch), pre chodník v západnej časti na trase navrhovaných sietí technickej infraštruktúry;
- **dôrazne upozorňujeme**, že realizácia stavebných objektov *SO 200 Dopravné napojenie územia na Horskú ul.*, *SO 205 Predĺženie komunikácie na Horskej ulici* a *SO 206 Miestna komunikácia, smer Horská – Račianska ul.* budú podmieňujúcou investíciou pre užívanie stavieb „Obytného súboru Dolný Slanec“;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – DSP požadujeme vo výkrese trvalého dopravného značenia preukázať zabezpečenie rozhládových pomerov v križovatke Pekná cesta – Horská (osadením zrkadiel) a v rámci všetkých priechodov pre chodcov zapracovať vodiaci pás;
- s nárastom počtu obyvateľov v danej lokalite bude nevyhnuté doriešiť obslužnosť územia MHD, zabezpečenie štandardnej dochádzkovej vzdialenosti na zastávky MHD pre obyvateľov v zmysle platnej STN 73 6110 - t.j. „dochádzková vzdialenosť na zástavky MHD nemá byť väčšia ako 500 m“;
- upozorňujeme, že v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je v blízkosti navrhovaného „Obytného súboru Dolný Slanec“ plánovaná výstavba Vonkajší polookruh.

Poznámka:

Považujeme za účelné zatriediť do siete miestnych komunikácií novonavrhovaných komunikáciu SO 206 Miestna komunikácia, smer Horská – Račianska ul. a aj SO 205 Predĺženie komunikácie na Horskej.

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:

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

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

ODPORÚČANIE:

V kontexte navrhovaného umiestnenia stavby a tohto záväzného stanoviska považuje Hlavné mesto SR Bratislava za nevyhnutné zdôrazniť toto:

1. Je vo verejnom záujme, aby pre realizáciu predmetného investičného zámeru bola zrealizovaná podmieňujúca investícia - stavebné objekty *SO 200 Dopravné napojenie územia na Horskú ul., SO 205 Predĺženie komunikácie na Horskej ulici a SO 206 Miestna komunikácia, smer Horská – Račianska ul.*
2. Správu a rozhodovanie vo veci miestneho poplatku za rozvoj vykonáva mestská časť, v kompetencii mestskej časti je zabezpečovanie preneseného výkonu štátnej správy v konaniach podľa stavebného zákona pri umiestňovaní, povoľovaní a kolaudovaní stavieb, pričom pri rozhodovaní v týchto konaniach prihliada na podmienky stanovené hlavným mestom v záväznom stanovisku k investičnej činnosti k predmetnej stavbe.
3. Preto v časti implementácie podmienok stanovených hlavným mestom v záväznom stanovisku, vrátane stavebného a kolaudačného konania, je na príslušnej mestskej časti, aby dbala na dodržiavanie tohto procesu a podmienok určených hlavným mestom v kontexte všeobecne záväzných nariadení prijatých mestskou časťou, nevynímajúc všeobecne záväzné nariadenie o miestnom poplatku za rozvoj.

Zároveň Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že je potrebné, v súvislosti s výstavbou stavebných objektov *SO 200 Dopravné napojenie územia na Horskú ul., SO 205 Predĺženie komunikácie na Horskej ulici a SO 206 Miestna komunikácia, smer Horská – Račianska ul.*, ktoré podmieňujú umiestnenie predmetnej stavby, aby mestská časť, ktorá vedie konania podľa stavebného zákona a spravuje a rozhoduje vo veci miestneho poplatku za rozvoj, venovala dostatočnú pozornosť vytvoreniu podmienok pre realizáciu predmetnej podmieňujúcej stavby aj z hľadiska zabezpečenia pokrytia nákladov vyvolaných podmieňujúcou stavbou.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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