



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého stavebného zámeru nové záväzné stanovisko podľa § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z., § 7d zákona č. 377/1990 Zb. a § 21 ods. 7 Stavebného zákona, ktorým skôr vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIC 41290/2023-258522 zo dňa 26.04.2023 v plnom rozsahu nahrádza.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIC 53039/2025-450889/Kut
Dátum podania žiadosti	14.04.2025
Dátum vydania	20.06.2025
Typ konania	Územné konanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Situácia architektonická M 1:750, Situácia zeleň M 1:750, Koordinačná situácia M 1:500, Koordinačná situácia-Dopravné riešenie M 1:500, Rozvinuté pohľady 01 M 1:450, Rozvinuté pohľady 02 M 1:450, Rezy SO 101 M 1:400, Rezy SO 102 M 1:400

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Názov firmy	K.T. Plus, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	IČO*	35958766
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Názov firmy	RR development s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Gajova 4, 811 09 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Gajova 4, 811 09 Bratislava
	IČO*	50199030
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Bytový komplex v lokalite Rinzle Rača
	Miesto stavby / súboru stavieb	lokalita „Rinzle“ medzi ul. Úžiny a ul. Kadnárová
	Katastrálne územie	Rača
	Stavebné pozemky	XX

Časť B – Popis posudzovanej stavby

[illegible]

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

Výstavbu obytného súboru v lokalite Rinzle Rača vo svahovitom teréne. V rámci zámeru je uvažované s funkciou bývania, občianskej vybavenosti, dopravným vybavením (podzemné a povrchové parkovisko), napojením na technickú infraštruktúru a so sadovými úpravami v exteriéri.

Zámer obsahuje 2 objekty (SO 101 a SO 102) pozostávajúcich z celkovo 6 nadzemných hmôt s obdĺžnikovým pôdorysom a s dvoma podzemnými garážami. Objekty sú zastrešené plochými strechami.

SO 101 - Polyfunkčný dom s nadzemnými hmotami A a F so spoločnou podzemnou garážou s 2 PP. Objekt A(funkcia bývania) má 4NP + ustúpené podlažie. Objekt F má 5NP (na 1.NP a časti 2.NP občianska vybavenosť, zvyšné podlažia sú určené pre bytovú funkciu).

SO 102 - Bytový dom s nadzemnými hmotami B,C,D a E so spoločnou podzemnou garážou s 2PP. Objekty B,C,D,E (funkcia bývania) vystupujúce z hmoty podzemnej garáže majú 4NP + ustúpené podlažie.

Celkovo sa v objektoch navrhuje 165 plnohodnotných bytových jednotiek (30 x 1,5 izbových, 44 x 2 izbových, 80 x 3 izbových a 11 x 4 izbových) a 14 x 2 izbových nebytových priestorov určených na prechodné krátkodobé ubytovanie z dôvodu nevyhovujúceho preslnenia. Ku každému priestoru prislúcha aspoň 1 vonkajší pobytový priestor (balkón / terasa / predzáhradka).

SO 101

Podzemná časť má 2 podzemné podlažia, úroveň 2.PP je len pod objektom A, na úrovni 2.PP sú 4 bytové jednotky, komunikačné jadro, pivničné kobky, TZB miestnosť, kotolňa na 1.PP je 8 bytových jednotiek, pivničné kobky, komunikačné jadrá, vjazd do podzemnej garáže a podzemná garáž s 59 parkovacími miestami (ďalej len „PM“).

Nadzemná časť - **objekt A** – pôdorysný tvar objektu je obdĺžnik maximálnymi pôdorysnými rozmermi 17,44 m x 31,04 m. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +13,60 m a nad 5.NP je +16,90 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 167,93 m n.m. Bpv.).

Na úrovni 1.NP je 1 x 1,5-izbový, 2 x 2-izbový a 3 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek, vstupné a komunikačné priestory, na typickom 2.NP - 4.NP je umiestnených 1 x 1,5-izbový, 1 x 2-izbový a 4 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží.

ustúpené podlažie na úrovni 5.NP má 2 x 4-izbové bytové jednotky, každá s prístupom na strešnú terasu.

Nadzemná časť - **objekt F** — pôdorysný tvar objektu je obdĺžnik maximálnymi pôdorysnými rozmermi 13,19 m x 25,03 m. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky , nad 4.NP je +14,10 m a nad 5.NP je +17,40 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 167,93 m n.m. Bpv.).

Na úrovni 1.NP je vstupné komunikačné jadro, denný stacionár pre seniorov a administratívny priestor so separátnymi vstupmi z exteriéru, administratívny priestor je prepojený schodiskom s časťou na 2.NP (tzv. mezonetový priestor), na úrovni 2.NP je 1 x 2-izbový a 1 x 3-izbový byt, celkovo 2 bytové jednotky, komunikačné jadro, administratívny priestor, na úrovni 3.- 4.NP je 2 x 2-izbový a 2 x 3-izbový byt, t.j. 4 bytové jednotky na každom podlaží a na ustúpenom podlaží na úrovni 5.NP je 1 x 4-izbový byt s výstupom na terasy.

SO 102

Podzemná časť má 2 podzemné podlažia, na úrovni 2.PP: 3 bytové jednotky, prístupné aj samostatným vstupom z exteriéru, pivničné kobky (56), vjazd a podzemná garáž so 100 PM, 3x komunikačné jadro, TZB miestnosť, na 1.PP je umiestnených 11 bytových jednotiek, podzemná garáž so 90 PM, 4x komunikačné jadro, pivničné kobky (85), TZB miestnosť, 2x kotolňa

Nadzemná časť – **objekty B, C, D a E** - majú pôdorysný tvar obdĺžnik s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 17,44 m x 31,04 m. Objekty sú zastrešené plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +13,60 m a nad 5.NP je +16,90 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 170,93 m n.m. Bpv.).

Objekt B má na úrovni 1.NP 1 x 1,5-izbový, 2 x 2-izbový a 3 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek, vstupné a komunikačné priestory (chodba, NN miestnosť, sklad), na typickom 2.NP - 4NP je 1 x 1,5-izbový, 1 x 2-izbový a 4 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží a na ustúpenom podlaží na úrovni 5.NP sú 2 x 4-izbové bytové jednotky s výstupom na terasy.

Objekt C má na 1.NP 1 x 1,5-izbový, 2 x 2-izbový a 3 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek, vstupné a komunikačné priestory (chodba, NN miestnosť, sklad), na typickom 2.NP - 4NP je 1x 1,5-izbový, 1 x 2-izbový a 4 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží a na ustúpenom podlaží na úrovni 5.NP sú 2x 4-izbové bytové jednotky s výstupom na terasy.

Objekt D má na 1.NP 2 x 2-izbový a 2 x 3-izbový byt, celkovo 4 bytové jednotky, vstupné priestory s komunikačným jadrom a pivničné kobky, na 2.NP-4.NP je 1 x 1,5-izbový, 1 x 2-izbový a 4 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží, ustúpené podlažie na úrovni 5.NP má 2 x 4-izbové bytové jednotky s výstupom na terasy.

Objekt E má na 1.NP 2 x 1,5-izbový, 2 x 2-izbový a 2 x 3-izbový byt 6 bytových jednotiek, komunikačné jadro a pivničné kobky, 2.NP je vstupné podlažie, navrhnutých je 3x 3izbový byt, 2x 2-izbový a 1 x 1,5 izbový byt 6 bytových jednotiek, vstupné a komunikačné jadro, sklad, NN miestnosť, na 3.NP-4.NP 1 x 1,5-izbový, 1 x 2-izbový a 4 x 3-izbový byt, celkovo 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží, komunikačné jadro a na ustúpenom podlaží na úrovni 5.NP sú 2 x 4-izbové bytové jednotky s výstupom na terasy.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava pre novonavrhovaný bytový komplex je riešená 276 stojiskami. Pre osoby ZŤP je navrhnutých 12 parkovacích miest. V zmysle platnej STN 736110/2024 je potrebné zabezpečiť min. 259 stojísk. 249 parkovacích miest je zabezpečených v podzemnej garáži, 27 parkovacích miest je navrhnutých na teréne ako verejné parkovacie státa.

Dopravné pripojenie je navrhnuté pomocou dvoch vetiev – Vetva A a Vetva B, ktoré sa napájajú na miestnu komunikáciu Úžiny, na ktorej je naplánovaná aj rekonštrukcia.

Vetva A je novonavrhovaná miestna cesta, ktorá patrí do stavebných objektov SO 202 a SO 203 a je napojená na miestnu cestu Úžiny pomocou oblúkov s polomerom 6,0 m a je klasifikovaná ako MO 6,5/30 funkčnej triedy D1. Ukončenie tejto komunikácie je pri napojení na stavebný objekt SO 104 – Podzemná komunikácia, ktorá zahŕňa dve príjazdové rampy šírky 6,0 m do podzemných garáží.

Vetva B, ktorá patrí stavebnému objektu SO 201 je rekonštrukcia existujúcej miestnej cesty, ktorá od križovatky pokračuje v šírke spevnenia 5,5 m a v kategórii MO 6,5/30 funkčnej triedy D1. Pozdĺž

navrhovanej Vetvy B vpravo je navrhnutý príľahlý chodník šírky 2,0 m, ktorý sa rozvetvuje a je doplnený sieťou vnútro-areálových spevnených plôch a chodníkov, ktoré sú riešené v šírke 2,0 – 3,5 m. V tejto časti je pre chodník navrhnutý pojazdný dláždený kryt z dôvodu prístupu vozidiel HaZZ.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	17 785,00 m²	m²
výmera riešeného územia	16 455,00 m²	
FP 101 stabilizovaná	1 982,00 m²	
FP C102	2 813,00 m²	
FP E102	9 512,00 m²	
FP E501	1 358,00 m²	
plochy námestí a ostatné komunikačné plochy	790,00 m²	
zastavaná plocha	3 176,90 m²	m²
podlažná plocha nadzemných podlaží	13 550,30 m²	m²
podlažná plocha bytovej funkcie	13 107,30 m²	m²
podlažná plocha nebytovej funkcie	443,00 m²	m²
zeleň – FP C102	997,50 m²	
na teréne	811,70 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 160,90 m ² hr. substr. min. 2 m, koef. 0,9	144,80 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 32 m ² hr. substr. min. 1 m, koef. 0,5	16,00 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 83,30 m ² hr. substr. min. 0,5 m, koef. 0,3	25,00 m ²	m²
zeleň – FP E102	3 365,00 m²	
na teréne	2 890,00 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 78 m ² hr. substr. min. 2 m, koef. 0,9	70,00 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 111 m ² hr. substr. min. 1 m, koef. 0,5	56,00 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 1 164 m ² hr. substr. min. 0,5 m, koef. 0,3	349,00 m ²	m²
zeleň – FP E501	571,30 m²	
na teréne	517,30 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 49,40 m ² hr. substr. min. 1 m, koef. 0,5	24,70 m ²	m²
nad podz. konštrukciami 116 m ² hr. substr. min. 0,5 m, koef. 0,3	35,00 m ²	m²
celková započítateľná zeleň	4 933,80 m²	m²
spevnené plochy	6 286,60 m²	m²
počet bytov	179	*165/14
počet 1-izbových bytov	30	
počet 2-izbových bytov	58	*44/14
počet 3-izbových bytov	88	
počet 4-izbových bytov	11	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	2	
počet nadzemných podlaží	4/5	

podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	276	

Poznámka: * izbové plnohodnotné bytové jednotky / nebytové priestory z dôvodu nevyhovujúceho preslnenia

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame			
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 501
Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, regulačný kód E, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy č. 501, regulačný kód E, sa navrhuje časť polyfunkčného domu (SO 101), konkrétne objekt F, s funkciou občianskej vybavenosti a bývania a časť podzemných garáží. Pre funkciu č. 501 je stanovený podiel funkcie bývania v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy (navrhovanej, jestvujúcej, vo výstavbe alebo povolenej). Nebytové priestory určené len na prechodné krátkodobé ubytovanie z dôvodu nevyhovujúceho preslnenia, sú vo vyhodnotení podielu funkcií započítavané do bytovej funkcie, nakoľko dispozične vykazujú všetky znaky bytu.			
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	12 497 m ²		
podl. plocha bytovej funkcie	8 730 m ²	69,86 %	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	3 767 m ²	30,14 %	min. 30%
Navrhovaný investičný zámer vo funkčnej ploche č. 501 s regulačným kódom E rešpektuje územným plánom stanovený pomer bytovej (max. 70%) a nebytovej (min. 30%) funkcie.			
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 102
Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniová a plošná a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy č. 102, regulačný kód C, sa navrhuje časť bytového domu E, zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti a plochy zelene, . V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy č. 102, regulačný kód E, sa navrhuje prevažná časť stavebného objektu SO 102: časť objektu E a objekty B, C a D a časť stavebného objektu SO 101 – objekt s funkciou bývania A s časťou podzemných garáží.			
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 101
vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia a zeleň líniová a plošná medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy sa navrhujú plochy zelene a dopravná a technická vybavenosť pre obsluhu územia.			
z hľadiska funkčného využitia územia			námestia a komunikácie
vo funkčnom využití územia: plochy námestí a ostatné komunikačné plochy, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia a zeleň líniová a plošná medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.			

V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy sa navrhujú plochy zelene a dopravná a technická vybavenosť pre obsluhu územia.

Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 102	
rozvojové územie				regulačný kód C	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	2 813,00 m²				
zastavaná plocha	426,10 m²	IZP	0,15	IZP_{max}	0,30
podlažná plocha (NP)	1 642,20 m²	IPP	0,58	IPP_{max}	0,60
započítateľná zeleň	997,50 m²	KZ	0,35	KZ_{min}	0,35

Navrhovaná stavba na danej časti záujmového územia rešpektuje regulatívy stanovené ÚPN a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, pričom dosahuje hraničné hodnoty maximálnej intenzity zástavby a minimálnej plochy zelene.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 102	
rozvojové územie				regulačný kód E	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	9 512,00 m²				
zastavaná plocha	2 351,70 m²	IZP	0,25	IZP_{max}	0,28
podlažná plocha (NP)	10 435,90 m²	IPP	1,10	IPP_{max}	1,10
započítateľná zeleň	3 365,00 m²	KZ	0,35	KZ_{min}	0,30

Navrhovaná stavba na danej časti záujmového územia rešpektuje regulatívy stanovené ÚPN a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, pričom dosahuje hraničné hodnoty maximálnej intenzity zástavby.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 501	
rozvojové územie				regulačný kód E	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	1358,00 m²				
zastavaná plocha	399,10 m²	IZP	0,29	IZP_{max}	0,37
podlažná plocha (NP)	1 472,10 m²	IPP	1,08	IPP_{max}	1,10
započítateľná zeleň	571,30 m²	KZ	0,42	KZ_{min}	0,20

Navrhovaná stavba na danej časti záujmového územia rešpektuje regulatívy stanovené ÚPN a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 101	
stabilizované územie					

V daných funkčných plochách investičný zámer neuvažuje s navýšením zastavaných ani podlažných plôch. Spevnené plochy v danom území predstavujú výmeru 1 028,50 m² a plochy zelene na teréne predstavujú výmeru 953,30 m².

Navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové

územie, regulačný kód E a málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územia, regulačné kódy C a E. Predložený investičný zámer je z hľadiska hmotovo-priestorového a funkčno-prevádzkového riešenia hranične akceptovateľný.

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k Územnému plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, uvádzame z hľadiska dopravného vybavenia predmetné pozemky nie sú dotknuté žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.

vyvolané investície

Vyvolanými investíciami je vybudovanie pešieho prepojovacieho chodníka s Ul. Sadmelijská:

- SO 206 - Mimoareálové spevnené plochy, chodníky, schodiská a oporné múry,
- SO 606.3 - Verejné osvetlenie 3. časť je predmetom samostatnej dokumentácie.

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba

JE V SÚLADE

s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (a Územného plánu zóny xxx).

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia

Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

z hľadiska dopravného vybavenia

Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytový komplex v lokalite Rinzle Rača sú stavebné objekty: SO 201.1 Miestna komunikácia (miestna cesta III. triedy (f.t. MO3 kat. 6,5/30 – správne označenie), SO 201.2 Súbežný chodník popri miestnej komunikácii – vetva 1, SO 201.3 Súbežný chodník popri miestnej komunikácii – vetva 2, SO 202.1 Miestna komunikácia (miestna cesta III. triedy f.t. MO3 kat. 6,5/30 – správne označenie) SO 202.2 Súbežné chodníky popri miestnej komunikácii, SO 202.3 Parkovacie státa, SO 203 Areálová automobilová komunikácia, parkovacie miesta a oporné múry (miestna cesta III. triedy f.t. MO3 kat. 6,5/30 – správne označenie), SO 204.1 Areálové spevnené plochy a chodníky na rastlom teréne – vetva 1.

Stavba „Bytový komplex v lokalite Rinzle Rača“ rieši v samostatnej projektovej dokumentácii stavebný objekt SO 206 Mimoareálové spevnené plochy, chodníky, schodiská a oporné múry (prepojenie riešeného zámeru smerom na Sadmelijskú ul.). Vopred upozorňujeme, že nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytový komplex v lokalite Rinzle Rača“ bude realizácia samostatnej stavby „SO 206 Mimoareálové spevnené plochy, chodníky, schodiská a oporné múry (prepojenie riešeného zámeru smerom na Sadmelijskú ul.)“.

Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

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.

Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovne:

Zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk.

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.

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 zadržiavacej schopnosti podlažia.

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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Rača
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V zmysle aktuálne platnej STN 736110:2024 z 1.4.2024 je v platnosti nové definovanie ciest, v rámci územného rozhodnutia je potrebné rešpektovať tieto zmeny v projektovej dokumentácii.

V predloženej projektovej dokumentácii je cesta Úžiny kategorizovaná ako cesta IV. triedy funkčnej triedy D1, zatiaľ čo v Zozname komunikácií na území Bratislavy je miestna cesta Úžiny zaradená ako miestna cesta III. triedy f.t. MO3 podľa aktuálne platnej STN.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Parkovacie miesta, chodníky ako aj cyklotrasy budované pri miestnych cestách sa stávajú na základe Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách jej súčasťou, nakoľko miestne cesty môžu byť zo zákona (Zákon 135/1961 Zb. - Cestný zákon) len vo vlastníctve obce.

Vnútorne uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou. (TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle).

Pre zamestnancov administratívnych priestorov je potrebné vytvoriť kryté uzamknuteľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s bezbariérovým prístupom (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce).

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, je viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko. Ak dotknutý orgán vydal ďalšie záväzné stanovisko v tej istej veci, je povinný v novom záväznom stanovisku uviesť, či sa ním jeho predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodu vydania nového záväzného stanoviska.

Co: MČ Bratislava – Rača
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt