



**Real Business, s.r.o.**  
**Hraničná 24/A**  
**821 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje      Bratislava  
08.10.2020      MAGS OUIČ 40762/2021 – 3893      Ing. Petrigová      12.01.2021  
MAGS OUIČ 61342/2020 - 444768

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Real Business, s.r.o., Fedákova 4, 841 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Bytové domy pri Šajbách“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>08.10.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>MOROCZ-TACOVSKY s.r.o., Ing. arch. Michal Tačovský, 1922 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2020 (revízia 02)</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** stavbu „Bytové domy pri Šajbách“ ktorá pozostáva z troch objektov bytových domov (A,B,C) na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx k.ú. Rača, ul. Pri Šajbách.

Objektová skladba navrhovanej stavby „Bytové domy pri Šajbách“ pozostáva zo stavebných objektov:

- SO 01 - Podzemná garáž
- SO 02 - Bytový dom A
- SO 03 - Bytový dom B
- SO 04 - Bytový dom C
- SO 05 - Trafostanica
- SO 06 - Odpadové hospodárstvo
- SO 07 - Pešie chodníky a trasy

Objekty bytových domov sa navrhujú v pôdorysnom tvare obdĺžnika, pričom objekt Bytový dom A je navrhovaný s 5 NP (pozostáva zo 4 1-izbových, 6 2-izbových, 5 3-izbových bytov, 4 nebytových priestorov – apartmány a pivničných kobiek), Bytový dom B a C sú navrhované s 8 NP s bytmi a pivničnými kobkami (pričom Bytový dom pozostáva z 4 1-izbových, 13 2-izbových, 6 3-izbových a 1 4-izbového bytu a pivničných kobiek a Bytový dom C pozostáva z 12 1-izbových, 8 2-izbových, 7 3-izbových bytov a pivničných kobiek). Ku každému bytu prislúcha aj balkón.

Zastrešenie objektov je navrhované plochými – extenzívnymi nepochôdnymi zelenými strechami. Celková výška objektu Bytový dom A má dosahovať +25,320 m a výška Bytového domu B a C má dosahovať +16,170 m.

Súčasťou projektu je aj riešenie verejného priestoru v okolí objektov, kde sa navrhuje workout zóna, detské ihrisko, odpočinková parková zóna s komunitnými záhradami, ako aj dotvorenie prírodného terénu o objekty pre zadržiavanie zrážkovej vody v území (suché poldre, intenzívna výsadba širokej škály zelene).

Objekty je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod plynu a rozvod el. energie. Dažďové vody zo spevnených plôch a parkovísk je navrhované odvádzať prostredníctvom ORL do vsakovacích boxov. Dažďové vody zo striech objektov je navrhované odvádzať samostatne do vsakovacieho systému oddelene od dažďových vôd ktoré budú prečísťované prostredníctvom ORL.

Stavba je dopravne pripojená na ul. Pri Šajbách. Statickú dopravu je v zmysle grafickej prílohy navrhované zabezpečiť vybudovaním 93 stojísk, z toho 6 stojísk je vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. 56 stojísk je navrhované situovať v podzemnej garáži a 37 stojísk na teréne a v podlúbí objektu (úroveň 1.NP). V podzemnej garáži sú tiež navrhované 2 priestory pre uskladnenie bicyklov.

Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešených pozemkov:	3 168,00	m <sup>2</sup>
zastavaná plocha navrhovanej stavby:	1 089,56	m <sup>2</sup>
podlažná plocha navrhovanej stavby:	5 843,73	m <sup>2</sup>
plochy zelene:	749,52	m <sup>2</sup>

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia navrhovanou stavbou na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP):	0,34
index podlažných plôch (IPP):	1,84
koeficient zelene (KZ):	0,24

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia v rámci funkčnej plochy – existujúci stav:

index zastavaných plôch (IZP):	0,27
index podlažných plôch (IPP):	0,60
koeficient zelene (KZ):	0,26

Podiel bývania v rámci regulačného bloku funkčnej plochy (uvedené v projektovej dokumentácii):

rozloha FP č. 201 – posudzovaného územia:	28 629,00	m <sup>2</sup>
zastavané plochy jestvujúcou zástavbou vo FP:	7 722,00	m <sup>2</sup>
podlažné plochy nadzemnej časti zástavby FP:	17 333,00	m <sup>2</sup>
jestvujúce plochy vo FP s funkciou bývanie:	0,00	m <sup>2</sup>
navrhované podlažné plochy – funkcia bývanie:	5 843,73	m <sup>2</sup>

Výpočet: Pôvodná podlažná plocha 17 333,0 m<sup>2</sup> (neobsahuje plochy bývania) + navrhovaná podlažná plocha 5 843,73 m<sup>2</sup> = 23 176,73 m<sup>2</sup>  
5 843,73 / 23 176,73 = 25%

**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 pozemky KN-C parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, stabilizované územie.**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **Intenzita využitia územia**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy patrí medzi prípustný spôsob využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Navrhovaná stavba, ktorá predstavuje 25% funkcie bývania z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy a dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmový pozemok: IZP=0,34, IPP=1,84, KZ=0,24 rešpektuje charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou intenzívnou zástavbou funkčnej plochy a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. **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:	„Bytové domy pri Šajbách“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pri Šajbách

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 verejného dopravného vybavenia:**

- požadujeme, aby navrhovaný chodník ma pozemkoch investora bol pred kolaudáciou predmetnej stavby odovzdaný do vlastníctva hlavného mesta;

**z hľadiska urbanisticko – architektonického:**

- po ukončení stavebných prác, je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

**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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa,
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti,
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia:**

- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hl. m. SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy (hlavne):
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

- 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);
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav okolia objektu (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami;

#### **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 projekte pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### **UPOZORNENIE:**

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Povinnosti investora k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta, budú uplatnené v zmluve o vecnom bremene.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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, 1x dokumentácia

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