

**MONAQ Invest s.r.o.
Tvarožkova 5
814 99 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
15.07.2021	MAGS POD 57246/2021 - 471090	Ing. Takáčová	02.11.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MONAQ Invest s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom v Krasňanoch“
žiadosť zo dňa:	15.07.2021, doplnená 23.8.2021 a 25.10.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácie pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PORTIK, spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava Ing. Pavol Skovajsa, 4165 A1
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2021

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu na pozemkoch parc. č. 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26 k.ú. Rača, v lokalite Krasňany na nároží ulíc Hubeného a Vrbenského. V súčasnosti je na predmetných pozemkoch umiestnený objekt reštaurácie, ktorý bude asanovaný. Bytový dom sa navrhuje v pôdorysnom tvare obdĺžnika s výklenkami, ako nepodpivničený, so 4 NP a jedným ustúpeným podlažím na úrovni 5 NP. Zastrešenie je navrhované plochou extenzívnou vegetačnou strechou s maximálnou výškou atiky +15,700 m.

Hlavný vchod do objektu navrhovaný z Hubeného ulice je zasunutý do vnútra dispozície, čím je vytvorené závetrie. Vstupné priestory pokračujú zádverím. Z domovej chodby na 1.NP je prístupné schodisko, výťah a priestory domového vybavenia. Na 1.NP sa ďalej navrhujú technické priestory, 4 samostatné garáže a osobitnú časť tvorí priestor občianskej vybavenosti so zázemím a so samostatným vstupom z vonkajšej juhozápadnej strany budovy. Na 2.NP, 3.NP a 4.NP sa navrhujú po 3 bytové jednotky. Na 5. ustúpenom podlaží sa navrhuje 1 bytová jednotka a strešné terasy s časťou extenzívnych vegetačných striech. Celkovo sa v bytovom dome navrhuje 10 bytov, z toho 3-dvojizbové a 7-trojizbových, pričom každý z bytov má prislúchajúcu lodžiu resp. terasu.

Dopravný prístup k objektu je navrhovaný z Vrbenského ulice. Potreby statickej dopravy je navrhované zabezpečiť 16 stojiskami na pozemku stavby, z toho 4 sú navrhované v garážach

bytového domu, 11 stojísk na vonkajšej odstavnej ploche zo zatrávňovacích tvární a 1stojisko pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu je navrhované pri objekte z juhozápadnej strany.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod el. energie a rozvod plynu. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch je navrhované odvádzať areálovou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho systému. Odvodnenie parkovísk je navrhované cez uličné vpuste s filtračnou zložkou CRC, ktorý slúži ako ORL. Vpuste sú navrhované 2, každá s prietokom 5,0 l/s. Celkové množstvo zrážkových vôd odvádzaných do vsakovacieho systému bude 5,8 l/s. Podľa doplneného výpočtu veľkosti vsakovacieho zariadenia spoločnosťou EKODREN, bude pre vybudovanie dostatočnej kapacity vsakovacieho zariadenia potrebných 240 ks blokov DB 60.

Súčasťou objektu sú aj navrhované sadové úpravy, ktoré spočívajú z výsadby trávnik a v kombinácii so solitérmi nižších kríkov a stromov.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	1003,00 m²
- zastavaná plocha:	331,18 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1484,00 m²
- zeleň započítateľná:	227,00 m²
- spevnené plochy:	444,82 m²
- počet bytov:	10
- nebytový priestor pre OV:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/4 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	16

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

	<i>jestvujúci stav</i>	<i>navrhovaný stav</i>
index zastavaných plôch (IZP):	0,54	0,33
index podlažných plôch (IPP):	0,54	1,48
koeficient zelene (KZ):	0,00	0,23

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche funkčnej plochy – regulačného bloku:

index zastavaných plôch (IZP):	0,22
index podlažných plôch (IPP):	0,69
koeficient zelene (KZ):	0,63

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 pozemky reg. C-KN parc. č. 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26 k.ú. Rača sa stanovuje funkčné využitie územia **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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

Pozemky, na ktorých sa navrhuje stavba sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Bytový dom patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

Podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby hodnotíme, že bytový dom rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy a nevnaša do územia neprijateľný kontrast. Napriek mierne vyššiemu indexu podlažných plôch hodnotíme stavbu pozitívne, nakoľko dochádza k zníženiu indexu zastavanosti, návrh vnáša do územia nové potrebné plochy zelene, vhodnú dopravnú organizáciu a priestory pre občiansku vybavenosť.

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:	„Bytový dom v Krasňanoch“
na parcele číslo:	17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	nárožie ul. Hubeného a ul. Vrbenského

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:

- po ukončení stavebných prác, je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- pri realizácii nesmie dôjsť k výrubom drevín ani k ich poškodeniu;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné do technickej správy doplniť popis vsakovacieho zariadenia v zmysle výpočtov EKODREN (celkové rozmery, doba vsakovania);
- v koordinačnej situácii je potrebné okótovať rozmery a odstupové vzdialenosti vsakovacieho zariadenia od stavby a hranice pozemku;

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
- 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, vid'. 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 zatieneniu prestriedať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy 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 projekte pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Prílohy: 1x situácia

Co: MČ Bratislava – Rača Stavebný úrad
Magistrát – ODI, RTI, UHA, OUIIC archív