



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pán

Ing. arch. Ivo Flimmel, ArtD.

adbau+, s.r.o.

Majerníkova 19

841 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **17.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 53577/2022-
394567**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**

V Bratislave
28.06.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SLO one, s.r.o., Záhradnícka 72, 821 05 Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Čistinky, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.05.2022, doplnená 21.6.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	adbau+, s.r.o., Majerníkova 19, 841 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ivo Flimmel, ArtD. autorizovaný architekt 0671AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2022 a 05/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu obytného súboru „Čistinky“, ktorý tvoria 4 samostatne stojace, identické, typizované, jednogeneračné rodinné domy na samostatných svahovitých pozemkoch v lokalite pri ul. Popolná v k.ú. Rača.

Každý objekt rodinného domu sa navrhuje v pôdorysnom tvare písmena „T“, s 1 PP a 2 NP, zastrešený plochou strechou s max. výškou +6,300 m. V každom objekte je jedna bytová jednotka. Celková vnímateľná výška objektu od úrovne komunikácie je cca +11,800 m. 1.PP je riešené ako vstupné. Kvôli využitiu sklonu svahu má toto podlažie svetlú výšku 3,700m. Navrhuje sa tu garáž, technická miestnosť/sklad. Na 1.NP sa navrhuje vstupná schodisková hala, kuchyňa, obývací izba, jedáleň, komora a WC. Z 1.NP je výstup na čiastočne prekrytú terasu orientovanú na juhovýchod. Na 2.NP sa navrhuje kúpeľňa a 4 izby. Z izieb je navrhovaný prístup na balkón v tvare písmena „L“ a na terasy s extenzívnou zeleňou. Z interiéru je prístupná strecha, napojená na veľkú terasu.

Vstup do objektov je riešený cez bránku v opornom múre do kyrtého vstupného patia, presvetlného svetlíkom, ktoré nadväzuje na vstupné schodisko, resp. na garáž. Podlažia objektu sú prepojené schodiskom a výťahom. Objekty je navrhované napojiť na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod el. energie. Zrážkové vody zo spevnených plôch budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do retenčných nádrží a následne do vsakovacích objektov, pre každý rodinný dom samostatne.

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

- výmera celého záujmového územia: **2 866,00 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **B**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzápných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného 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 vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- 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):

• RD 1

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	717,00 m ²		
- zastavaná plocha:	148,70 m ²	IZP = 0,21	IZP _{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	251,50 m ²	IPP = 0,35	IPP _{max.} = 0,4
- započítateľná zeleň:	353,20 m ²	KZ = 0,49	KZ _{min.} = 0,40

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Obytný súbor Čistinky“ podmieňujeme realizáciou a kolaudáciou stavby „Obytný súbor Čistinky, Bratislava - Rača“ (inžinierske siete a komunikácia), ku ktorej bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 7042/22/2018/UPSP-PR zo dňa 30.04.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.08.2018;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia: do projektu pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať nasledujúce pripomienky:

- do textovej časti projektu doplniť štandardné kapitoly jednotlivých systémov technickej infraštruktúry;
- do technickej správy doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu retenčných nádrží a vsakovacích objektov;
- v grafickej časti doplniť zakres daždovej kanalizácie;
- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalové zrážky (pre lokality Rača, Vinohrady, Vajnory, Dúbravka, DNV, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- vsakovacie objekty musia byť navrhnuté min. 1,5 od okraja susedného pozemku;
- riešená lokalita sa nachádza v svahovitom území, nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;
- doplniť hydrogeologický posudok s posúdením možnosti infiltrácie zrážkových vôd do podzemia;

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;
- 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (daždové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovou vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z prívalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;

- 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;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

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

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.

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

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Celková situácia, Pôdorysy typového domu

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Celková situácia, Pôdorysy typového domu
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor