



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Slnecný vrch s.r.o.

Digital park I
Einsteinova 21
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa 18.11.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 36375/2023-
24504**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 2 59356 225**

V Bratislave
31.01.2023

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

investor:	Slnecný vrch s.r.o., Digital park I, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Slnecný vrch I Bratislava – Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	18.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Bumbál, autorizovaný architekt, 1217AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu obytného súboru Slnecný vrch I. Navrhovaná zástavba je riešená v jednotlivých častiach členených ako samostatné celky v území na časti A až G. V časti A a B sú umiestňované objekty pre bývanie, v častiach C, D a E sú dislokované objekty s funkciou bývania a občianskej vybavenosti, v časti F je situovaný objekt občianskej vybavenosti a v časti G je riešený objekt centrálného zdroja tepla pre celý obytný súbor. V rámci výstavby obytného súboru budú vybudované plochy poloverejnej a verejnej zelene, drobná architektúra, pešie komunikácie, účelové komunikácie sprístupňujúce odsadené objekty a plochy statickej dopravy na pozemku investora.

Časť A

Objekty SO-A101 až SO-A117 sú riešené ako solitéry bytových domov (spolu 17 objektov). Bytové domy majú každý 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží, pričom najvyššie podlažia sú riešené ako ustúpené s terasami. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú kryté parkovacie stojiská a vstupy do objektov. Bytové domy sú prestrešené plochou strechou s výškou atiky +15,72 m, so štrkovou priťažovacou a akumulátnou vrstvou s pochôdnymi terasami opatrené betónovou dlažbou. Nepochôdzne časti terasy budú s extenzívnou zeleňou so substrátom 0,11 m.

Časť B

V časti B sú riešené 2 komplexy budov pozostávajúce z jednotlivých stavebných objektov.

Objekt SO-B 101 je sekciový bytový dom so 7 nadzemnými podlažiami. Objekt pozostáva z dvoch sekcií schodiskového typu. Vstup je situovaný na 1. podzemnom podlaží a vstupné priestory sú priamo prepojené s priestormi garáží (SO-B 108 a SO-B 109). Strechy sú ploché s výškou atiky +21,42 m, so štrkovou priťažovacou a akumulátnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objekt SO-B 102 je taktiež sekciový bytový dom s 1 podzemným podlažím a so 7 nadzemnými podlažiami. Objekt pozostáva z dvoch sekcií schodiskového typu. Vstup je situovaný na 1. podzemnom podlaží. Vstupné priestory sú priamo prepojené s priestormi garáží, ktoré majú na tomto podlaží samostatný vstup. Priestorovo oddelený je prejazd áut v priebežných garážach (SO-B108, So-B109). V tomto podlaží sú prepojené priestory podzemných priebežných garáží s vertikálnymi komunikačnými jadrami bytového domu. Strechy sú ploché s výškou atiky +21,42 m, so štrkovou príťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekty SO-B 103 a SO-B 104 sú solitérne bytové domy s 2 podzemnými podlažiami a 4 nadzemnými podlažiami. Vstup je situovaný na 1. podzemnom podlaží. Vstupné priestory sú prepojené priamo s priestormi garáží, ktoré majú na tomto podlaží samostatný vstup. Strechy sú ploché s výškou atiky +12,42 m, so štrkovou príťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekty SO-B 105, SO-B 106 a SO-B 107 sú solitérne bytové domy s 2 podzemnými podlažiami a 4 nadzemnými podlažiami. Vstup je situovaný na 1. podzemnom podlaží. Vstupné priestory sú prepojené priamo s priestormi garáží, ktoré majú na tomto podlaží samostatný vstup. Na 2. nadzemnom podlaží sú objekty prepojené s priestormi podzemných priebežných garáží (SO-B 110 a SO-B 111). Strechy sú ploché s výškou atiky +12,42 m, so štrkovou príťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekty SO-B 108 a SO-B 109 sú podzemné garáže s 1 podzemným podlažím, prepojené s objektami SO-B 101 a SO-B 102. Vjazd do podzemných garáží bude rampou z objektu SO-B 101. Strechy podzemných garáží budú ploché, v časti opatrené betónovou dlažbou, v časti realizované s vegetačnou vrstvou hrúbky 1,1 m.

Časť C

V časti C je navrhnutý 1 komplex budov pozostávajúci z jednotlivých objektov.

Objekt SO-C 101 je sekciový bytový dom s 3 podzemnými podlažiami, 7 nadzemnými podlažiami. Objekt pozostáva z 3 sekcií schodiskového typu. Vstupy sú situované na 1. podzemnom podlaží. Vstupné priestory sú prepojené priamo s priestormi garáží, ktoré majú na tomto podlaží samostatné vstupy. Na 2. podzemnom podlaží sa nachádzajú garáže, ktoré sú prepojené s priestorom podzemných priebežných garáží (SO-C 104). Strechy sú ploché s výškou atiky +21,42 m, so štrkovou príťažovacou a akumuláčnou vrstvou.

Objekt SO-C 102 je sekciový bytový dom s 1 podzemným podlažím, 7 nadzemnými podlažiami. Objekt pozostáva z 2 sekcií schodiskového typu. Vstup je situovaný na 1. podzemnom podlaží. Vstupné priestory sú prepojené priamo s priestormi garáží, ktoré majú na tomto podlaží samostatný vstup. Strechy sú ploché s výškou atiky +21,42 m, so štrkovou príťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekt SO-C 103 je polyfunkčný sekciový dom s 8 nadzemnými podlažiami. Objekt pozostáva z 3 sekcií schodiskového typu. Vstup je situovaný na 1 nadzemnom podlaží. Vstupné priestory sú prepojené priamo s priestormi garáží v objekte SO-C 104. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti prístupné priamo z ulice. Na 2. až 8. nadzemnom podlaží sú navrhnuté byty okolo jedného vertikálneho komunikačného jadra. Strechy sú ploché s výškou atiky +25,38 m, so štrkovou príťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekt SO-C 104 je podzemná hromadná garáž s 2 podzemnými podlažiami, prepojenými s objektami SO-C 101, SO-C 102 a SO-C 103. Vjazd do podzemnej garáží je riešený samostatne od ulice. Strechy podzemných garáží budú ploché, v časti bytových terás opatrené betónovou dlažbou, v časti vnútrobloku nad 2 podzemným podlažím realizované s vegetačnou vrstvou hrúbky 1,1 m.

Časť D

V časti D je navrhnutý 1 komplex budov pozostávajúci z jednotlivých objektov.

Objekt SO-D 101 je objekt bytového domu s občianskou vybavenosťou s 2 podzemnými podlažiami a 8 nadzemnými podlažiami. Objekt je sprístupnený na 1. nadzemnom podlaží z priestoru námestia a je napojený svojimi podzemnými podlažiami na podzemnú garáž SO-D 105. Na 1 podzemnom podlaží sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti prístupné vzhľadom na morfológiu územia zo strany parku priamo z terénu. Na 2. podzemnom podlaží sú navrhnuté garáže. Na 2. až 7. nadzemnom podlaží sú byty. Najvyššie nadzemné podlažie je riešené formou strešnej nadstavby s pôdorysným ustúpením. Strechy sú ploché s výškou atiky +24,38 m, so štrkovou priťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekt SO-D 102 je polyfunkčný objekt sekciového typu s 3 sekciami s 2 podzemnými podlažiami a 8 nadzemnými podlažiami. Objekt je sprístupnený na 1. nadzemnom podlaží z priestoru námestia a je napojený svojimi podzemnými podlažiami na podzemnú garáž SO-D 105 a SO-D 106. Vedľa vstupných priestorov sa na 1. nadzemnom podlaží nachádzajú priestory občianskej vybavenosti pre služby obchod a administratívu, výstupy z garáží a elektromerne. Na 2 podzemnom podlaží sú navrhnuté garáže. Na 2. až 8. nadzemnom podlaží sú navrhnuté byty. Najvyššie nadzemné podlažie je riešené formou strešnej nadstavby s pôdorysným ustúpením. Strechy sú ploché s výškou atiky +25,82 m, so štrkovou priťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekt SO-D 103 je bytový sekciový dom s 1 podzemným podlažím, 7 nadzemnými podlažiami. Objekt je sprístupnený na 1. podzemnom podlaží z priestoru ulice. Priestory garáží sú riešené v podzemnom podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú apartmány, na 2. až 7. nadzemnom podlaží sú navrhované byty. Najvyššie nadzemné podlažie je riešené formou strešnej nadstavby s pôdorysným ustúpením. Strechy sú ploché s výškou atiky +21,68 m, so štrkovou priťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Objekt SO-D 104 je dvojpodlažný objekt občianskej vybavenosti s 1 podzemným podlažím a 1 nadzemným podlažím. Prístupný je priamo z ulice. Je prepojený s objektom SO-D 102 a SO-D 106 odkiaľ bude v 1. podzemnom podlaží zásobovaný. Objekt bude slúžiť ako materská škola. Strecha bude plochá s výškou atiky +6,1 m, nepochôdzna s extenzívnou vegetačnou vrstvou.

Objekt SO-D 105 a SO-D 106 sú podzemné garáže s 2 podzemnými podlažiami. Strecha 1 nadzemného podlažia je pochôdzna a sú na nej navrhnuté priestory námestia, resp. rekreácie a komunitných aktivít obyvateľov susediacich domov. V 1. aj 2. podzemnom podlaží sú priestory hromadných garáží vzájomne dopravne neprepojených. Prevádzkovo sú tieto priestory napojené na podzemné časti susediacich objektov SO-D 101, SO-D 102, SO-D 103 a SO-D 104.

Časť E

Časť E tvoria objekty So-E 101 a SO-E 102 riešené ako polyfunkčný komplex budov s funkciami občianskej vybavenosti pre služby a obchod a bývania. Komplex je riešený ako horizontálne komponovaná hmota podnože a na ňu umiestnené dva samostatné vertikálne objekty so 7 nadzemnými podlažiami. Prevádzkovo a funkčne je komplex v priestoroch podnože prepojený.

Objekt SO-E 101 je polyfunkčný objekt s 3 podzemnými podlažiami a 7 nadzemnými podlažiami. Vstup do objektu je riešený na 1. nadzemnom podlaží z pasáže. Na 3 podzemných podlažiach sú navrhnuté hromadné garáže prepojené s garážami v objekte SO-E 102. Na 1. nadzemnom podlaží sú vstupné priestory do bytového domu, priestory občianskej vybavenosti pre služby a obchod prístupné z ulice. Na 2. až 7. nadzemnom podlaží sú umiestnené byty a apartmány. Najvyššie nadzemné podlažie je riešené formou strešnej nadstavby s pôdorysným ustúpením. Strechy sú ploché s výškou atiky +22,96 m, so štrkovou priťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou alebo vegetačnými vrstvami.

Objekt SO-E 102 je polyfunkčný objekt s 3 podzemnými podlažiami a 7 nadzemnými podlažiami. Vstup do objektu je riešený na 1. podzemnom podlaží. Na 3 podzemných

podlažiach sú navrhnuté hromadné garáže, prepojené s garážami v objekte SO-E 101. Vjazd do garáží je na 1. podzemnom podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú priestory občianskej vybavenosti pre služby a obchod prístupné prepojené s objektom SO-E 101. Na 2. až 7. nadzemnom podlaží sú umiestnené byty a apartmány. Najvyššie nadzemné podlažie je riešené formou strešnej nadstavby s pôdorysným ustúpením. Strechy sú ploché s výškou atiky +22,96 m, so štrkovou priťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou alebo vegetačnými vrstvami.

Časť F

Časť F tvorí objekt SO-F 101 ktorý je riešený ako budova občianskej vybavenosti s funkciami administratívy a verejného stravovania. Je navrhnutý ako vertikálne komponovaná hmota s podnožnou. Objekt má 3 podzemné podlažia a 9 nadzemných podlaží, pričom najvyššie nadzemné podlažie je pôdorysne aj hmotovo redukované. Podzemné podlažia slúžia ako hromadná garáž. Na 1. nadzemnom podlaží je riešená recepcia a časť parkingu. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú priestory pre prevádzku verejného stravovania. Na 3. až 9. nadzemnom podlaží bude umiestnená administratíva. Strechy sú ploché s výškou atiky +34,80 m, so štrkovou priťažovacou a akumuláčnou vrstvou, pochôdzne terasy budú opatrené betónovou dlažbou.

Časť G

V časti G sa nachádza objekt SO-G 101 - Centrálny zdroj tepla. Objekt je riešený ako jednoduchý kváder so štvoricou nerezových komínov. Funkčne je riešený ako plynová kogeneračná kotolňa. Strecha bude plochá s výškou atiky +6,5 m (výška komína +21,64 m), s vegetačnými vrstvami a so štrkovou priťažovacou a akumuláčnou vrstvou.

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

- výmera záujmového územia:	68 142,00 m²
- zastavaná plocha spolu:	16 511,00 m²
- výmera záujmového územia v 501 G:	39 508,00 m²
- zastavaná plocha 501 G:	11 786,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží 501 G:	57 954,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	40 360,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	17 594,00 m²
- zeleň 501 G:	
na teréne:	7 157,00 m²
nad podzemnými konštrukciami:	4 954,00 m²
započítateľná zeleň:	8 690,00 m²
- spevnené plochy 501 G:	15 611,00 m²
- počet bytov (apartmánov) 501 G:	431
- počet podlaží PP/NP SO-B 101 - 102:	1/7
- počet podlaží PP/NP SO-B 103 - 107:	2/4
- počet podlaží PP/NP SO-C 101:	3/7
- počet podlaží PP/NP SO-C 102:	1/7
- počet podlaží PP/NP SO-C 103:	0/8
- počet podlaží PP/NP SO-D 101:	2/8
- počet podlaží PP/NP SO-D 102:	2/8
- počet podlaží PP/NP SO-D 103:	1/7
- počet podlaží PP/NP SO-D 104:	1/1
- počet podlaží PP/NP SO-E 101 - 102:	3/7
- počet podlaží PP/NP SO-F 101:	3/9
- počet parkovacích miest:	929
- výmera záujmového územia v 102 D:	28 634,00 m²
- zastavaná plocha 102 D:	4 725,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží 102 D:	20 467,00 m²

- zeleň 102 D:	
na teréne:	11 200,00 m²
- spevnené plochy 102 D:	12 709,00 m²
- počet bytov 102 D:	221
- počet podlaží PP/NP SO-A 101 - 117:	1/4 + ustúpené podlažia
- počet podlaží PP/NP SO-G 101:	0/1
- počet parkovacích miest:	291

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný vstup do územia je riešený formou rekonštrukcie jestvujúcej križovatky Jána Jonáša a Ľubovníkovej ulice, na priesečnú križovatku so samostatnými vyradovacími pruhmi na odbočenie do riešeného územia v mieste, kde to umožňuje morfológia terénu vo väzbe na výškové vedenie ulice Jána Jonáša (napojenie je navrhnuté v zmysle vydaného právoplatného územného rozhodnutia na technickú infraštruktúru). Prístup do územia bude zabezpečovať nová prístupová cesta funkčnej triedy C2 kategórie MO 9,0/40 s obojstranným chodníkom šírky 2,5 m. Cesta pokračuje smerom na východ vo funkčnej triede C2 kategórie MO 8,0/40 ako výhľadové dopravné napojenie susediaceho rozvojového územia. Základnú dopravnú obsluhu súboru bude tvoriť miestna cesta funkčnej triedy D1 s jednosmernou premávkou so šírkou 3,5 m. Na túto cestu súvisle nadväzuje v krátkom úseku obojsmerná cesta funkčnej triedy D1 so šírkou cesty 5,5 m. Statická doprava je uvažovaná v podzemných garážach a na teréne, v počte 1220 parkovacích miest. V území sú navrhnuté chodníky pre peších v šírke 2,5 m a riešenie cyklistických trás (okrem cyklotrasy 09 definovanej ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, bude z novobudovanej križovatky vybudovaný cyklistický chodník do priestoru námestia s napojením na cyklistické pásy, vedené v rámci navrhovanej miestnej cesty FT C2 na východnú hranicu riešeného územia a s prepojením na navrhovanú cestu kategórie D1, ktorý bude ďalej vedený priestorom námestia na západnú hranicu riešeného územia. Dostupnosť na zastávky MHD je do 300 m.

Návrh dopravnej obsluhy stavby „OS Slniečny vrch I“ je odlišný od vydaného Rozhodnutia o umiestnení líniovej stavby s názvom „Komunikácie a technická infraštruktúra pre obytný súbor Slniečny vrch I“ po č. 2017/715/UR/12/MR s platnosťou 06.11.2017. Projektová dokumentácia konštatuje, že stavebné objekty, ktoré boli súčasťou tohto rozhodnutia nie sú súčasťou projektovanej dokumentácie (medzi tieto objekty sa radia aj stavebné objekty SO02-I Križovatka – napojenie obytného súboru na ul. Jána Jonáša, ako aj SO03-I Komunikácie spevneného plochy a parkoviská).

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 2294/365, 2779/27, 2779/29, 2779/68, 2779/69, 2779/70, 2779/71, 2779/72, 2779/73, 2779/74, 2779/75, 2779/76, k.ú. Devínska Nová Ves, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód G**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch

nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **G**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20

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 nadväzných 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).*

2. málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód D

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné:

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 D:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 – 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, **kód funkcie 501** patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a bytové domy ako aj zariadenia administratívy patria medzi prípustné spôsoby využitia územia.;

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 G:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	57 954 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	40 360 m²	69,64%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	17 594 m²	30,35%	min. 30%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 69,64%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie do 70 % v riešenom území rešpektovaný;
- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, **kód funkcie 102** patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia územia;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa údajov získaných z predloženej projektovej dokumentácie):

vyhodnotenie pre funkčnú plochu 501 G

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	39 508,00 m²		
- zastavaná plocha:	11 786,00 m²	IZP = 0,2983	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	57 954,00 m²	IPP = 1,4668	IPP_{max.} = 1,8
- započítateľná zeleň:	8 690,00 m²	KZ = 0,2199	KZ_{min.} = 0,20

vyhodnotenie pre funkčnú plochu 102 D

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	28 634,00 m²		
- zastavaná plocha:	4 725,00 m²	IZP = 0,1650	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	20 467,00 m²	IPP = 0,7148	IPP_{max.} = 0,9
- započítateľná zeleň:	11 200,00 m²	KZ = 0,3911	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná výstavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód G aj pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územia, regulačný kód D.

Uvažovaný investičný 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 Slnecný vrch I Bratislava – Devínska Nová Ves
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2294/365, 2779/27, 2779/29, 2779/68, 2779/69, 2779/70, 2779/71, 2779/72, 2779/73, 2779/74, 2779/75, 2779/76
v katastrálnom území:	Devínska Nová Vec
miesto stavby:	ul. Jána Jonáša

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- uvádzame, že v sprievodnej správe v časti základné údaje o navrhovanej stavbe je chybné uvedenie výmery celkovej zastavanej plochy (16 540 m²) pričom súčet zastavanej plochy vo funkčnej ploche 501 G a 102 D predstavuje 16 511 m²;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Podmieňujúcou investíciou k stavbe „Obytný súbor Slnecný vrch I“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základ Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO02 – I Križovatka – napojenie obytného súboru na ul. Jána Jonáša (povolená UR pod č. 2017/715/UR/12/MR s názvom „Komunikácie a technická infraštruktúra pre obytný súbor Slnecný vrch I“ s platnosťou 06.11.2017.

Stavebné objekty prístupových ciest s chodníkmi a parkovacími miestami ktoré sú ich súčasťou a cyklotrasy v rámci riešeného územia a to konkrétne:

- Miestna cesta funkčnej triedy C2 kategórie MO 9,0/40
 - Miestna cesta funkčnej triedy C2 kategórie Mo 8,0/40
 - Miestna cesta funkčnej triedy D1 šírky 3,5 m jednosmerná
 - Miestna cesta funkčnej triedy D1 šírky 5,5 m obojsmerná
 - Cyklochodník v rámci obytného súboru s nadväznosťou na ulicu Jána Jonáša a následne na susedné územia;
- Vydanie stavebného povolenia k stavbe „Obytný súbor Slnecný vrch I“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva ku križovatke a miestnym cestám s chodníkmi, parkovacími miestami popri týchto cestách a cyklotrase, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Obytný súbor Slnecný vrch I“;
 - Vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Obytný súbor Slnecný vrch I“ je podmienené.
 - Realizáciou podmieňujúcej investície SO02 – I Križovatka – napojenie obytného súboru na ul. Jána Jonáša (povolená UR pod č. 2017/715/UR/12/MR s názvom „Komunikácie a technická infraštruktúra pre obytný súbor Slnecný vrch I“ s platnosťou 06.11.2017;
 - Zaradením miestnych ciest FT C2 kategórie MO 9,0/40, FT C2 kategórie Mo 8,0/40, FT D1 šírky 3,5 m a FT D1 šírky 5,5 m do siete miestnych ciest hl. mesta;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- pri hydrotechnických výpočtoch množstva zrážkových vôd sa predložená projektová dokumentácia odvoláva na neaktuálnu štúdiu INPROKON z roku 2008, kde bola použitá intenzita dažďa $142 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$;
- SMHÚ 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 privalovú 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 komunikácii $k=1$ (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalov zrážku (pre lokality Devín, Záhorská Bystrica, Lamač, Devínska Nová Ves, Vajnory, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SMHÚ;
- spôsob zaústenia dažďových vôd do Zamajerského kanála a ich množstvo musí byť písomne odsúhlasené jeho správcou (SVP, š.p.);
- jednou z podmieňujúcich investícií pre návrh a realizáciu obytného súboru je prepojenie odvodňovacieho Zamajerského kanála do toku Mláka a celková jeho revitalizácia. Upozorňujeme, že Zamajerský odvodňovací kanál je v súčasnosti nefunkčný, zarastený krovínami a neprietočný;
- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- pri terénnych úpravách v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu prírodného terénu, t.j. aby stavby boli v území prirodzene integrované, terén nebol umelo navyšovaný a podzemné podlažia nevytvárali vertikálne bariéry;
- pri tvorbe mestskej krajiny a zeleno-modrej infraštruktúry, prihliadať na zachovanie a podporu dôležitých priehľadov na dominanty v krajine, zachovať prírodný charakter významných mokradí na území mesta, ktoré sú sezónne alebo trvalo podmáčané, rešpektovať danosti dotknutej lokality ako je morfológia územia, odvodňovací kanál na hranici riešeného územia;
- z hľadiska ochrany prírody a krajiny s využitím prvkov ekologickej stability previazať krajinu s novou urbánnou štruktúrou, zohľadniť jej danosti ako je relatívne vysoká hladina spodnej vody, kontakt s podmáčanými územiami a citlivosť územia na zrážky, podporiť a využiť odvodňovacie kanály – Zamajerský, Mláka – ako lokálne recipienty zrážkovej vody, resp. revitalizáciou prírodného prostredia prispieť ku zvýšeniu pobytovej a mikroklimatickej kvality mestského prostredia a verejných priestorov; v záujme udržateľného rozvoja, v čo najvyššej miere a zachovať pôvodný charakter prírodných prvkov, morfológie a depresíí v území – v tom spočíva jedinečná šanca pre novú mestskú štruktúru a zásadný rozdiel medzi pôvodným spôsobom realizácie sídlisk, keby boli celé plochy zelene pre rozsiahle staveniská vyklčované a vysušované, čo zásadne narušilo pôvodný ekosystém;
- nerozdrobovať plocha parkovania, ak boli parkovacie miesta pozdĺž komunikácií navrhované ako Drop-off;
- doplniť Drop-off zóny v kontakte s občianskou vybavenosťou pre obsluhu územia;

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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami;

- 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, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

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:

- rozpracovať výkres sadových úprav s dôrazom na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať vegetačné stredové deliace pásy komunikácií s retenčnou schopnosťou (komunikácia J. Jonáša);
- 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov; zachovať prírodný charakter významných mokradí a území mesta, ktoré sú sezónne alebo trvalo podmáčané;
- chrániť, revitalizovať a renaturovať mokrade, vodné toky a plochy – územie Zamajerského kanálu;
- 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 zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zabezpečiť a podporovať také dopravné technológie, materiál a infraštruktúru, ktoré sú prispôsobené predpokladaným negatívnym dopadom zmeny klímy – napr. využívanie priepustných povrchov v rámci dopravnej infraštruktúry, odvádzanie zrážkovej vody z komunikácií do vsaku resp. infiltračných pásov, vytvoriť udržateľný mestský odvodňovací systém, rozvíjať systém drenáží, rigolov;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov v fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
- 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 zatienu prestriedať stromami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

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 projektovej dokumentácii 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 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: Zastavovací plán, 1:1000

Co: MČ Bratislava – Devínskej Novej Vsi
potvrdené výkresy: Zastavovací plán , 1:1000
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor