

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ipulse s.r.o.Dunajská 7257/3B
811 08 BratislavaVáš list
zo dňa **16.08.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56878/2023-
568053**Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**V Bratislave
20.11.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Centrum Pezinok s.r.o., Trenčianska 47, 821 09 Bratislava, v zastúpení: ipulse s.r.o.
investičný zámer:	Bytový dom - Bratislava - Rača - Úžiny, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.08.2023, doplnená 19.10.2023 a 15.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Pokorný architekti s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Pokorný autorizovaný architekt 0559AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2023, revízia 10/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu na ul. Úžiny v Rači. Bytový dom je navrhovaný ako 6-podlažný s vertikálnym komunikačným jadrom s výťahom. Zastrešenie objektu je navrhované plochou vegetačnou strechou s výškou atiky +19,700 m. Na 1.NP sa navrhujú vstupné priestory, pivničné kobky, technická miestnosť a sklad. Na 2.NP-6.NP sa navrhujú bytové jednotky. Na každom podlaží po 3 bytové jednotky, v kategóriách 2-izbové, 3-izbové a 4-izbové, spojené spoločnou chodbou. Na juhozápadnej fasáde sú navrhované priebežné loggie.

Objekt bude napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod elektrickej energie. Dažďové vody budú odvádzané samostatne.

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

- výmera záujmového územia:	2 399,72 m²
- zastavaná plocha:	382,64 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 946,96 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	1 946,96 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
- zeleň na teréne:	730,89 m²
- spevnené plochy:	1 668,83 m²
- počet bytov:	15
- počet podlaží PP/NP:	0/6
- počet parkovacích miest:	34

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravne je objekt pripojený na ul. Úžiny. Súčasťou dokumentácie je aj vybudovanie chodníkov š. 2,0 m, ktoré sú riešené logickým napojením na existujúce pešie ťahy. Navrhovaná je tiež rekonštrukcia ul. Úžiny, ktorou sa dosiahne rozšírenie cesty v smerovom oblúku a v mieste garáží, ktoré budú odstránené. Statická doprava pre novonavrhovaný objekt je riešená 34 stojiskami. 24 parkovacích miest (PM) sa nachádza pri budove bytového domu (z toho 6 v rámci priestorov 1.NP) a 10 PM je navrhovaných pri miestnej ceste Úžiny. 3 PM sú navrhnuté pre osoby ZŤP.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. reg. C-KN parc. č. 1007/58, 1007/59, 1007/60, 1007/61, 1007/62, 1007/63, 1007/64, 1007/65, 1007/66, 1007/129, 1007/130, 1007/131, 1007/132, 1007/133, 1007/134, 1007/135, 1007/136, 1007/137, 1007/138, 1007/139, 1007/145, 1007/146, 1007/147, 1007/148 a reg. E-KN parc. č. 1578/2, 1580/2, k.ú. Rača, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ 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.

- **BIELE PLOCHY, námestia a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre 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.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Objekt bytového domu má 100% funkciu bývania. Navrhovaná stavba **je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	1 500,04 m ²		
- zastavaná plocha:	382,64 m ²	IZP = 0,26	IZP_{priem} = 0,14
- podlažná plocha (NP):	1 946,96 m ²	IPP = 1,3	IPP_{priem} = 1,2
- započítateľná zeleň:	427,53 m ²	KZ = 0,29	KZ_{priem} = 0,81

- Nakoľko sa záujmové územie nachádza v 3 funkčných plochách, a stavba samotná sa nachádza v 1 funkčnej ploche: viacpodlažná zástavba obytného územia, č. 101, indexy intenzity využitia územia navrhovanou stavbou boli počítané len na výmeru danej funkčnej plochy č. 101, nie na celé záujmové územie.
- Ukazovatele intenzity využitia časti záujmového územia pre navrhovaný objekt sú porovnateľné s priemernými hodnotami vo funkčnej ploche. Mierne rozdiely pri hodnotách IZP a KZ sú spôsobené majetkovými vzťahmi a parceláciou územia.
- **Navrhovaná stavba nenaruša stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry**, rešpektuje charakter existujúcej zástavby a nevnáša do územia neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku. Svojou mierkou a osadením rešpektuje okolitú zástavbu.

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:	Bytový dom – Bratislava – Rača - Úžiny
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	reg. C-KN parc. č. 1007/58, 1007/59, 1007/60, 1007/61, 1007/62, 1007/63, 1007/64, 1007/65, 1007/66, 1007/129, 1007/130, 1007/131, 1007/132, 1007/133, 1007/134, 1007/135, 1007/136, 1007/137, 1007/138, 1007/139, 1007/145, 1007/146, 1007/147, 1007/148 a reg. E-KN parc. č. 1578/2, 1580/2
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Úžiny

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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- podmieňujúcou investíciou k stavbe „Bytový dom Úžiny“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - SO 02.1. – Úprava miestnej cesty na ulici Úžiny, miestna cesta III. triedy, kat. MO 7/30. f.t. C3
 - SO 02.2 – Chodníky popri miestnej ceste Úžiny
 - SO 02.3 – Parkovisko na ulici Úžiny (parkovacie miesta 25 – 34)
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Bytový dom Úžiny“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnej ceste III. triedy, f.t. C3, kat. MO 7/30 (ul. Úžiny), chodníkmi popri miestnej ceste Úžiny a parkovisku na ulici Úžiny (parkovacie miesta 25-34), vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Bytový dom Úžiny“, s hlavným mestom.
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Bytový dom Úžiny“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície.
- 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 súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- predložiť závery hydrogeologického posudku, ktoré vylučujú možnosti vsakovania zrážkových vôd v území;
- v technickej správe opraviť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd s aktuálnymi hodnotami intenzity dažďa pre danú lokalitu (výpočty s intenzitou 209 l.s-1.ha-1 pri 15 min. daždi sú poddimenzované);
- doplniť návrh potrebného objemu retenčnej nádrže v m³ (príp. potrebného objemu vsakovacieho zariadenia);
- 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 (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku p=0,02, s intenzitou i=80,6 l.s-1.ha-1 trvajúcu 120 min. a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií k=1 (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Vajnory, Vinohrady...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- množstvo dažďových vôd vypúšťané z RN do verejnej kanalizácie, musí byť písomne odsúhlasené správcom verejnej kanalizácie, BVS, a.s.;
- v prípade, že hydrogeologický posudok nepreukáže nevhodné podmienky na infiltráciu zrážkových vôd do podlažia, je nutné všetky zrážkové vody v území zadržať, návrhom podzemných vsakovacích zariadení na pozemku stavebníka;

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.
- 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 stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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;
- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;
- 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;

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: Situácia – koordinačná, Situácia, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP – 6.NP, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: Situácia – koordinačná, Situácia, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP – 6.NP, Pohľady

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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