



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T. Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.07.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 41290/2023-
258522**

Vybavuje / Linka
Ing. Dominika Takáčová 26.04.2023
+421 2 59356 305

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

investor:	Rinzle Rača s.r.o, Gajova 4, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Bytový komplex v lokalite Rača Rinzle, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.07.2022, doplnená 09.08.2022, 31.10.2022, 21.12.2022 a 29.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Superatelier s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Janeček autorizovaný architekt 1966AA
dátum spracovania dokumentácie:	Revízia 03 – doplnenie 04/ 03.2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu obytného súboru v lokalite Rinzle Rača vo svahovitom teréne. V rámci zámeru je uvažované s funkciou bývania, občianskej vybavenosti, dopravným vybavením (podzemné a povrchové parkovisko), napojením na technickú infraštruktúru a so sadovými úpravami v exteriéri. Zámer pojednáva o 2 objektoch (SO 101 a SO 102) pozostávajúcich z celkovo 6 nadzemných hmôt s obdĺžnikovým pôdorysom a s dvoma podzemnými garážami. Objekty sú zastrešené plochými strechami.

SO 101 - Polyfunkčný dom s nadzemnými hmotami A a F so spoločnou podzemnou garážou s 2 PP. Objekt A(funkcia bývania) má 4NP + ustúpené podlažie. Objekt F má 5NP (na 1.NP a časti 2.NP občianska vybavenosť, zvyšné podlažia sú určené pre bytovú funkciu).

SO 102 - Bytový dom s nadzemnými hmotami B,C,D a E so spoločnou podzemnou garážou s 2PP. Objekty B,C,D,E (funkcia bývania) vystupujúce z hmoty podzemnej garáže majú 4NP + ustúpené podlažie.

Celkovo sa v objektoch navrhuje 179 bytových jednotiek (1,5 izb.-33x, 2 izb.-55x, 3 izb.-80x, 4 izb.-11x) a 14 nebytových priestorov určených na prechodné krátkodobé ubytovanie z dôvodu nevyhovujúceho preslnenia. Ku každému priestoru prislúcha aspoň 1 vonkajší pobytový priestor (balkón / terasa / predzáhradka).

SO 101

2.PP: 4 bytové jednotky, komunikačné jadro, pivničné kobky (39), TZB miestnosť, kotolňa
1.PP: 8 bytových jednotiek, pivničné kobky (15), 2x komunikačné jadro, vjazd do podzemnej garáže a podzemná garáž s 55 parkovacími miestami (ďalej len „PM“)

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Nadzemná hmota A objektu SO 101

1.NP: 6 bytových jednotiek, vstupné a komunikačné priestory (chodba, technická miestnosť, sklad, schodisko a výťah)

2.NP - 4.NP: 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží, komunikačné jadro

ustúpené podlažie na úrovni 5.NP: 2 bytové jednotky každá s prístupom na strešnú terasu, komunikačné jadro

Výška nadzemnej časti A je 16,5 m = atika +183,93 m.n.m.; osadenie objektu je na úrovni ±0,0 =167,43 m.n.m.

Nadzemná hmota F objektu SO 101

1.NP: vstupné komunikačné jadro a 2 priestory občianskej vybavenosti - škôlka a administratívny priestor so separátnym vstupom z exteriéru, prepojený schodiskom s časťou 2.NP (tzv. mezonetový priestor)

2.NP: 2 bytové jednotky, komunikačné jadro, administratívny priestor (ktorý nie je prístupný z tohto podlažia)

3.-4.NP: 4 bytové jednotky na každom podlaží, komunikačné jadro

5.NP: ustupujúce podlažie s 1 bytovou jednotkou s prístupom na strešnú terasu, komunikačné jadro

Výška nadzemnej časti F je 17,0 m = atika +184,43 m.n.m. osadenie objektu je na úrovni ±0,0 =167,43 m.n.m.

SO102

2.PP: 3 bytové jednotky prístupné aj samostatným vstupom z exteriéru, pivničné kobky (56), vjazd do podzemnej garáže a podzemná garáž s 82 PM, 3x komunikačné jadro, TZB miestnosť

1.PP: 11 bytových jednotiek, podzemná garáž so 101 PM, 4x komunikačné jadro, pivničné kobky (46), TZB miestnosť, 2x kotolňa

Nadzemná časť B a C objektu 102

1.NP: 6 bytových jednotiek, vstupné a komunikačné priestory (chodba, NN miestnosť, sklad)

2.NP-4NP: 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží, komunikačné jadro
Ustúpené podlažie na úrovni 5.NP: 2 bytové jednotky s výstupom na terasy, komunikačné jadro

Výška nadzemnej časti B a C je 16,5 m = atika +186,93 m.n.m.; osadenie objektov je na úrovni ±0,0 =170,43 m.n.m.

Nadzemná časť D objektu 102

1.NP: 4 bytové jednotky, vstupné priestory s komunikačným jadrom, pivničné kobky (17)

2.NP-4.NP: 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží, komunikačné jadro
Ustúpené podlažie na úrovni 5.NP: 2 bytové jednotky s výstupom na terasy, komunikačné jadro

Výška nadzemnej časti D je 17,0 m = atika +187,43 m.n.m.; osadenie objektu je na úrovni ±0,0 =170,43 m.n.m.

Nadzemná časť E objektu 102

1.NP: 6 bytových jednotiek, komunikačné jadro, pivničné kobky (18)

2.NP: (vstupné podlažie) 6 bytových jednotiek, vstupné a komunikačné jadro, sklad, NN miestnosť

3.NP-4.NP: 6 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor na každom podlaží, komunikačné jadro
Ustúpené podlažie na úrovni 5.NP: 2 bytové jednotky s výstupom na terasy, komunikačné jadro

Výška nadzemnej časti E je +16,5 m = atika +186,93 m.n.m.; osadenie objektu je na úrovni ±0,0 =170,43 m.n.m.

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

- výmera celkového územia:	18 102,00 m²
- výmera územia vo vlastníctve investora:	16 772,00 m²
- zastavaná plocha celkovo:	3 033,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	13 474,20 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	13 031,50 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	442,80 m²
- zeleň:	
na teréne:	5 464,00 m²
nad podzemnými konštrukciami:	1 944,00 m²
započítateľná zeleň:	6 345,00 m²
- spevnené plochy:	6 331,00 m²
- počet bytov/apartmánov:	179/14
- počet podlaží PP/NP:	2/4+ustúpené až 5
- počet parkovacích miest:	276

*Do výpočtov predpísaných regulatívov nie sú zarátavané plochy mimo vlastníctva investora.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je navrhnuté na miestnu cestu Úžiny a následne prostredníctvom miestnych obslužných ciest Sadmelijská, Kadnárova, Alstrova na systém zberných ciest. Najbližšie zastávky MHD sa nachádzajú na križovatke Hečkovej ulice a Račianskej ulice, a pri Nemeckom kultúrnom dome na Kadnárovej. Zastávky sú vzdialené od riešeného územia cca 500 m. V návrhu uvažujú s dotvorením siete chodníkov a prepojení. Chodníky a prechody pre chodcov budú riešené bezbariérové.

V blízkosti riešeného územia sa nachádzajú 2 hlavné cyklotrasy – R3 – Podkarpatská radiála a R13 – Račianska radiála. V návrhu sa uvažuje s napojením na tieto cyklistické trasy. V projekte sa uvažuje s vybudovaním pouličných cyklistických státi v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov pre verejnosť. Pre obyvateľov je v bytových domoch vyhradená miestnosť na prízemí pre uloženie bicyklov a kočíkov s dostatočnou kapacitou pre celý objekt.

Statická doprava pre novonavrhovaný bytový komplex je riešená 276 stojiskami (v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 je potrebné zabezpečiť min. 265 stojísk), z toho 238 parkovacích stojísk je navrhnutých v podzemnej garáži a 38 parkovacích stojísk je navrhnutých na teréne (27 PM sú verejné parkovacie státa).

Existujúca miestna komunikácia Úžiny (SO 201) sa zrekonštruje v potrebnej šírke, od začiatku úseku po navrhovanú križovatku v šírke spevnenia 6,0 m, v kategórii MO 7,0/30 a funkčnej triede C3, od križovatky pokračuje komunikácia v šírke spevnenia 5,5 m a v kategórii MO 6,5/30 a funkčnej triede D1. Pozdĺž prvej časti komunikácie sa navrhuje chodník v šírke 2,0 m, ktorý je pripojený na existujúcu sieť chodníkov. V druhej časti komunikácie sú navrhované kolmé stojiská pre vozidlá skupiny O2 a príľahlý chodník šírky 2,0 m. Úsek komunikácie je ukončený chodníkom pre peších šírky 3,5 m.

Novonavrhovaná komunikácia (SO 202) je pripojená na miestnu komunikáciu Úžiny. Komunikácia je navrhnutá ako miestna verejná komunikácia v šírke 5,5 m v kategórii MO 6,5/30 a funkčnej triede C3. Pozdĺž komunikácie sú navrhnuté kolmé stojiská a príľahlý chodník v šírke 2,0 m.

Parkovisko (SO 203) sa napája na objekt SO 202 a zabezpečuje prístup do garáží. Komunikácia je navrhnutá v šírke 5,5 m a následne 6,0 m pri vstupe do garáží. Komunikácia je navrhnutá ako účelová neverejná komunikácia.

Výsledkom stanoviska k DKP pod číslom MAGS OUIIC 56577/2022 (MAGS ODI 58902/2022 – 423802) zo dňa 8.9.2022 bolo, že dopravné pripojenie investičného zámeru prostredníctvom posudzovaných križovatiek bude kapacitne vyhovujúce v celom výhľadovom období.

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

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.

námestia a ostatné komunikačné plochy

Podmienky funkčného využitia plôch

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

Časť pozemkov záujmového územia je 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 zložitosť, 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).

Časť pozemkov záujmového územia je 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**:

- o regulačný kód **C** funkčnej plochy **102**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 480-600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300-450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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 naviazaných 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).

- o regulačný kód **E** funkčnej plochy **102**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30

- o regulačný kód **E** funkčnej plochy **501**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,37	0,20
					0,28	0,25

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 zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia a zeleň líniová a plošná medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
 - o V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy č. 101 sa navrhujú plochy zelene a dopravná a technická vybavenosť pre obsluhu územia.
- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniová a plošná a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
 - o V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy č. 102, regulačný kód C, sa navrhuje časť bytového domu E, zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti a plochy zelene.

- V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy č. 102, regulačný kód E, sa navrhuje prevažná časť stavebného objektu SO 102: časť objektu E a objekty B,C a D a časť stavebného objektu SO 101 – objekt s funkciou bývania A s časťou podzemných garáží.
- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, regulačný kód E, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
 - V časti záujmového územia spadajúceho do funkčnej plochy č. 501, regulačný kód E, sa navrhuje časť polyfunkčného domu (SO 101), konkrétne objekt F, s funkciou občianskej vybavenosti a bývania a časť podzemných garáží.
Pre funkciu č. 501 je stanovený podiel funkcie bývania v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy (navrhovanej, jestvujúcej, vo výstavbe, povolenej).
- Nebytové priestory určené len na prechodné krátkodobé ubytovanie z dôvodu nevyhovujúceho preslnenia, v predloženom projekte uvádzané aj ako „apartmány“, sú vo vyhodnotení podielu funkcií započítavané do bytovej funkcie, nakoľko dispozične vykazujú všetky znaky bytu.

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 E :

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha (PP):	12 497,00 m²		
- <i>jestvujúca PP bytovej funkcie:</i>	7 701,00 m²		
- <i>jestvujúca PP nebytovej funkcie:</i>	3 324,00 m²		
- navrhovaná PP bytovej funkcie:	1 029,00 m²		
- navrhovaná PP nebytovej funkcie:	443,00 m²		
- celková PP bytovej funkcie:	8 730,00 m²	69,86 %	max. 70%
- celková PP nebytovej funkcie:	3 767,00 m²	30,14 %	min. 30%

- Navrhovaný investičný zámer vo funkčnej ploche č. 501 s regulačným kódom E rešpektuje územným plánom stanovený pomer bytovej (max. 70%) a nebytovej (min. 30%) funkcie vypočítaný z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v príslušnej funkčnej ploche.
- 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):

- intenzita využitia územia vo funkčnej ploche 102 C:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	2 813,00 m²		
- zastavaná plocha:	354,00 m²	IZP = 0,13	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	1 567,00 m²	IPP = 0,56	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	1 014,00 m²	KZ = 0,36	KZ_{min.} = 0,35

- intenzita využitia územia vo funkčnej ploche 102 E:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	9 512,00 m²		

dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- podľa ÚPN 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov časť C 2.2.5.: Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z, je predmetná lokalita určená na vypracovanie ÚPN Z na podklade UŠ-Z Úžiny – Rinzle);
- riešené územie je súčasťou tzv. vonkajšieho mesta, nachádza sa v MČ Rača, v lokalite Úžiny. Z hľadiska rozvoja mesta predstavuje územie pôvodných vinohradov výnimočné špecifikum kultúrnej krajiny na svahoch Malých Karpát a jeho transformácii na mestské funkcie je potrebné venovať z hľadiska tvorby novej urbanisticko-architektonickej kvality výnimočnú pozornosť. V konkrétnom území sa to týka transformácie časti územia na obytné prostredie a jeho nároky na tvorbu verejného a poloverejného priestoru, kvalitu bytového fondu, udržateľnosti z hľadiska generáčnej výmeny, skladby, veľkosti a variability bytov a pod.;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **Podmieňujúcou investíciou k stavbe „Bytový komplex v lokalite Rinzle Rača“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 201 – súbežný chodník popri miestnej ceste;
 - SO 202 – miestna cesta, kat. MO 6,5/30 f.t. C3, parkovacie miesta (1-27) a súbežný chodník popri navrhovanej miestnej ceste;
 - SO 204.1 – areálové spevnené plochy a chodníky na rastlom teréne – vetva 1;
 - SO 206 – Mimoareálové spevnené plochy, chodníky, schodiská a oporné múry (prepojenie riešeného zámeru smerom na Sadmelijskú ul.);
- Vydanie stavebného povolenia k stavbe „Bytový komplex Rinzle Rača“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k chodníku pozdĺž miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 7,0/30 (ul. Úžiny), k miestnej ceste III. triedy, f.t. C3, kat. MO 6,5/30 (novonavrhovaná cesta) vrátane parkovacích miest a chodníka, k areálovým spevneným plochám a chodníkom na rastlom teréne – vetva 1 a k mimoareálovým spevneným plochám, chodníkom, schodiskám a oporným múrom (prepojenie ul. Úžiny a ul. Sadmelijská pomocou schodiska), ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Bytový komplex Rinzle Rača“, s hlavným mestom;
- Vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Bytový komplex Rinzle Rača“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície;
 - zaradením miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 6,5/30 do siete miestnych ciest hl. mesta;
- 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 požadujeme do projektu pre stavebné povolenie zapracovať nasledujúce pripomienky:

- v koordinačnej situácii chýba v legende navrhovaných IS označenie zaolejovanej dažďovej kanalizácie;
- v legende jestvujúcich inžinierskych sietí je označenie dažďovej kanalizácie, ktorá v situácii nie je zakreslená. Potrebné zosúladiť;
- v textovej časti na str. 50 je uvedené, že na odtoku z retenčnej nádrže RN1 a RN2 bude osadený regulátor odtoku. Podľa koordinačnej situácie ide o RN1 a RN4. Potrebné zosúladiť;
- na str. 49 sa uvádza, že z objektov F a G budú odvádzané dažďové vody do dažďovej záhrady. Ide zrejme o preklep, pretože objekt G neexistuje. Zároveň v koordinačnej situácii z navrhovaného objektu E (G) nie je zakreslený odtok zrážkovej vody do dažďovej záhrady, len povrchový prepád do RN4. Potrebné opraviť;

- časť dažďových vôd, ktoré budú vypúšťané cez RN do recipientu Vrbový potok, je potrebné odsúhlasiť so správcom vodného toku (spôsob a množstvo vypúšťaných dažďových vôd);
- vzhľadom na svahovité územie, je potrebné nakladaniu s dažďovými vodami venovať osobitnú pozornosť. Musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomerov horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- pri osadzovaní objektov a pri terénnych úpravách žiadame 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;
- stavebné pozemky v svahovitom teréne odporúčame riešiť terasovito z hľadiska lepšej využiteľnosti, ako aj pre zachytávanie dažďových vôd - ako protierózne opatrenie. Upozorňujeme, že súčasťou riešeného územia je tzv. záchytná priekopa, ktorá je začlenená do systému ochrany zástavby pred privalovými vodami zo svahov; predmetná lokalita je v súlade s Atlasom hodnotenia zraniteľnosti a rizík nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy (UHA HM SR Bratislavy 2020) významným miestom pre realizáciu možných adaptačných opatrení v súvislosti so zmenou klímy a jej dopadmi vo forme privalových dažďov, ako prevencia zaplavenia z povrchového odtoku v dôsledku intenzívnych zrážok; žiadame zachovať čo najväčší podiel vodopriepustných plôch – situovanie prírode blízkyh vodozádržných opatrení formou poldrov, dažďových záhrad a pod., ktoré by zabránili zaplávam v oblastiach so zvýšenou koncentráciou terénnych depresíí, akou je Račianska ulica;
- vo väzbe na prebiehajúce klimatické zmeny a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy požadujeme redukovať spevnené plochy na záujmových pozemkoch znížením nadlimitného povrchového parkovania; parkovanie riešiť prioritne pod terénom;
- do situácie resp. širších vzťahov doplniť prepojenie na súčasné zaužívané pešie trasy, doplniť chodníky pre peších a dopravné napojenie jednotlivých garáží v radovej zástavbe pozdĺž ul. Úžiny; vzhľadom na morfológiu terénu pešie komunikácie riešiť aj bezbariérovou;
- pri navrhovaní objektu MŠ odporúčame dodržať požiadavky na zariadenia pre deti a mládež podľa vyhlášky č. 527/2007 MZ SR;
- pozemok zariadenia má byť oplotený bez prístupu verejnosti, plocha má tvoriť záhradu so zeleňou, vzrastlými stromami, ihriskami, s dôrazom na celodenné oslnenie;
- pre rodičov prichádzajúcich IAD vytvoriť „drop-off“ zónu, pri prístupe k MŠ je potrebné vylúčiť kolíziu pešieho pohybu s dopravne zaťaženými komunikáciami;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavňé plochy a úschovu bicyklov;
- podzemné garáže z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znížovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility;

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 len „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 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, 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;
- 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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti. Upozorňujeme na nesprávny údaj vo výpočtoch o výmere pozemkov vo vlastníctve investora na str. 6 textovej časti. Upozorňujeme tiež na nesprávny údaj o počte pivničných kobiek objektu SO 102 na 1.PP pod nadzemnou hmotou D, kde sa uvádza ich počet ako 20, pričom zakreslených je 21 – str. 22 grafickej prílohy.

Uvedené nedostatky nemajú vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru.

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 (a 1x USB kľúč s PD) a dendrologický posudok sme si ponechali.

Príloha: 11 x dokumentácia a 3x USB kľúč s dokumentáciou

potvrdené výkresy: D - Koordinačná situácia, Situácia – doprava, Situácia – zeleň, Pôdorys SO 101_2PP, Pôdorys SO 101_1PP, Pôdorys SO 101_1NP, Pôdorys SO 101_2NP, Pôdorys SO 101_3-4NP, Pôdorys SO 101_5NP, Pôdorys SO 102_2PP, Pôdorys SO 102_1PP, Pôdorys SO 102_1NP, Pôdorys SO 102_2NP-4NP, Pôdorys SO 102_5NP, Rezy SO 101, Rezy SO 102

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: D - Koordinačná situácia, Situácia – doprava, Situácia – zeleň, Pôdorys SO 101_2PP, Pôdorys SO 101_1PP, Pôdorys SO 101_1NP, Pôdorys SO 101_2NP, Pôdorys SO 101_3-4NP, Pôdorys SO 101_5NP, Pôdorys SO 102_2PP, Pôdorys SO 102_1PP, Pôdorys SO 102_1NP, Pôdorys SO 102_2NP-4NP, Pôdorys SO 102_5NP, Rezy SO 101, Rezy SO 102
Magistrát ODI, UHA, OUIK – archív

S pozdravom

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