

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

MADING s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
12.06.2013	MAGS ORM 49333/13-292433	Ing. Mosná /59356508	19.02.2014
21.08.2013	MAGS ORM 49333/13-325696		
28.08.2013	MAGS ORM 49333/13-327139		

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	MACHAROVA s.r.o., Prievozska 4/B, 821 09 Bratislava 2
investičný zámer:	Obytný súbor Malé Krasňany, Račianska ul., Bratislava, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	13.06.2013 doplnená dňa: 22.08.2013 a 28.08.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	šujan_stassel s.r.o., Karloveské rameno 6, 841 04 Bratislava 4
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2013

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu obytného súboru, ktorý pozostáva z 5 pôdorysne zalamovaných objektov (4 bytové domy a 1 senior-house) s priemernou podlažnosťou 6.NP, resp. 7.NP (senior-house, dom č. 2) s podzemnými garážami vo dvoch suterénoch, v časti domov s polozapusteným 1. PP (v senior-house v jednom suteréne). Prevažujúcou funkciou objektov je bývanie. V rámci polyfunkcie je prevažujúca funkcia doplnená o funkciu sociálnej starostlivosti v objekte Senior-house (dom č. 2) s opatrovateľskou službou a v apartmánovom dome č. 6 pre seniorov bez opatrovateľskej starostlivosti.

SO 111 Bytový dom č. 1 – pozostáva z 5 nadzemných podlaží a 1-ustúpeného podlažia, s dvojpodlažnou podzemnou garážou. V objekte je celkom 87 bytových jednotiek, spoločné priestory, domová vybavenosť a technické priestory. V podzemnej halovej garáži so 148 parkovacími miestami sú aj pivnice bytov, sklady, plynová kotolňa, strojovne vetrania a vzduchotechniky a ostatná technická vybavenosť domu. Veľkostná skladba bytov pozostáva z jedno až štvorizbových bytov.

SO 112 Senior-house č. 2 – pozostáva zo 6. NP a 1-ustúpeného podlažia, s jednopodlažnou podzemnou garážou. V objekte je celkom 102 apartmánových jednotiek, jedáleň s kuchyňou, skladové a hygienické zázemie, ošetrovňa, vestibul, recepcia, spoločné priestory, domová vybavenosť a technické priestory. V podzemnej halovej garáži s 44 parkovacími miestami sú umiestnené aj pivnice apartmánových jednotiek, sklady, plynová kotolňa, strojovne vetrania a vzduchotechniky a ostatná technická vybavenosť. Veľkostná skladba apartmánov pozostáva z jedno až trojizbových apartmánov.

SO 113 Bytový dom č. 3 – pozostáva z 5 nadzemných podlaží a 1-ustúpeného podlažia, s dvojpodlažnou podzemnou garážou. V objekte je celkom 87 bytových jednotiek, spoločné priestory, domová vybavenosť a technické priestory. V podzemnej halovej garáži so 145 parkovacími miestami sú aj pivnice bytov, sklady, plynová kotolňa, strojovne vetrania a vzduchotechniky a ostatná technická vybavenosť domu. Veľkostná skladba bytov pozostáva z jedno až štvorizbových bytov.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

SO 114 Polyfunkčný dom č. 4, 6 – dvojsekciový bytovo-apartmánový dom, pozostáva z 5 nadzemných podlaží a 1-ustúpeného podlažia, s dvojpodlažnou podzemnou garážou. V objekte je celkom 44 bytových jednotiek a 52 apartmánov, spoločné priestory, domová vybavenosť a technické priestory. V podzemnej halovej garáži s 93 parkovacími miestami sú aj pivnice bytov a apartmánov, sklady, plynová kotolňa, strojovne vetrania a vzduchotechniky a ostatná technická vybavenosť domu. Veľkostná skladba bytových jednotiek pozostáva z jedno až štvorizbových bytov a skladba apartmánov pozostáva z jedno až trojizbových apartmánov.

SO 115 Bytový dom č. 5 - pozostáva z 5 nadzemných podlaží a 1-ustúpeného podlažia, s dvojpodlažnou podzemnou garážou. V objekte je celkom 87 bytových jednotiek, spoločné priestory, domová vybavenosť a technické priestory. V podzemnej halovej garáži so 144 parkovacími miestami sú aj pivnice bytov, sklady, plynová kotolňa, strojovne vetrania a vzduchotechniky a ostatná technická vybavenosť domu. Veľkostná skladba bytov pozostáva z jedno až štvorizbových bytov.

Územie je dopravne prístupné z Račianskej ul. jestvujúcou komunikáciou, ktorá bude rekonštruovaná a obsluhu vlastného územia bude zabezpečovať novonavrhaná miestna komunikácia. Rekonštrukcia prístupovej cesty je riešená samostatnou projektovou dokumentáciou „Dopravné napojenie administratívneho centra, Račianska ul. Bratislava“, pre uvedenú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie Mestskou časťou Bratislava – Rača pod č. UPSP-11672/16/2012/PR zo dňa 04.09.2012. Nároky statickej dopravy sú riešené v štyroch dvojpodlažných garážach a jednej jednopodlažnej podzemnej garáži v celkovom počte 574 miest a s parkovacím státím na teréne v počte 97 miest, celkový počet je 671 miest. Areál bude zásobovaný elektrickou energiou z distribučnej siete ZSE vybudovaním kioskovej transformačnej stanice pripojenej zaslučkovaním na linku č. 419. Objekty budú zásobované teplom z vlastných plynových kotolní, pre zásobovanie objektov plynom je navrhnutý nový STL plynovod napojený na STL plynovod DN 100 mm vedený v prístupovej ceste od Račianskej ul. Potreba vody pre objekty bude zabezpečená z verejného vodovodu DN 200 mm, ktorý sa bude realizovať v prístupovej komunikácii spolu s vybudovaním verejnej kanalizácie DN 300 mm. Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody zo striech objektov a spevnených plôch do vsakovacích blokov.

Navrhovaná výstavba obytného súboru bude realizovaná v 4 funkčných, samostatne prevádzkových etapách.

Celková plocha riešeného územia je 28 732 m², zastavané plochy celkom sú 8 005 m², spevnené plochy celkom sú 7 303 m², plochy vegetácie sú 11 336 m², celková podlažná plocha je 42 085,40 m².

K návrhu dopravného riešenia konštatujeme:

Projektová dokumentácia pre umiestnenie stavby „Obytný súbor Malé Krasňany, Račianska ulica, parc. č. 7016, v kat. úz. Bratislava – Rača“, bola na základe vznesených pripomienok a taktiež na základe rokovania zo dňa 21.08.2013 doplnená o prehlásenie investora MACHAROVA s.r.o., že preberie na seba záväzky vyplývajúce z územného rozhodnutia stavby „Dopravné napojenie administratívneho centra Reading, Račianska ul., Bratislava“ v prípade, ak sa terajší investor vzdá jej realizácie. Na Magistrát hl. mesta bolo doplnené aj stanovisko projektanta cestnej dopravnej signalizácie ku križovatke „Dopravné napojenie administratívneho centra Reading“, v ktorom projektant CDS konštatuje, že svetelné riadenie križovatky YIT Reading a susednej križovatky AB Kozmetika sa dá navrhnuť tak, aby bola zabezpečená absolútna preferencia električiek MHD. E-mailom zo dňa 03.09.2013 bola následne doplnená na oddelenie dopravného inžinierstva (ODI) aj kópia zmluvy o postúpení práva a povinností, ktorá sa týka „Dopravného napojenia administratívneho centra, Račianska ul. Bratislava“.

Výstavba obytného súboru je rozdelená do štyroch etáp výstavby. V I. etape sa vybuduje prvý bytový dom SO 111, ktorý je napojený vjazdom/výjazdom priamo na miestnu obslužnú komunikáciu C2 kategórie MO 8,5/40. Z miestnej obslužnej upokojenej komunikácie MOU 7/30 sa vybuduje prvá časť v dĺžke 34,25 m so šiestimi parkovacími stojiskami a kontajnerovým stojiskom.

V II. etape výstavby sa plánuje zrealizovať bytový dom SO 113. V rámci II. etapy sa vybuduje MOU 7/30 v dĺžke 180,12 m (po vjazd do garáže BD SO 115 – III. etapa) a parkoviská, chodníky a cyklistická komunikácia v dĺžke 132 m. V rámci II. etapy sa zruší napojenie garáže BD SO 111 na vonkajšiu komunikáciu MO 8,5/40 a objekt sa napojí na vnútornú komunikáciu obytného súboru MOU 7/30. III. etapa predstavuje výstavbu bytového domu SO 115 s napojením garáže na vnútornú komunikáciu. V rámci IV. etapy sa plánuje výstavba objektu Senior-house SO 112 a polyfunkčného domu SO 114 s priľahlými parkoviskami, vjazdami do garáží a chodníkmi.

Súčasťou DÚR je aj Dopravná štúdia Obytný súbor Malé Krasňany, ktorej cieľom bolo posúdenie vymedzeného územia s postupným zaťažovaním intenzity dopravy v scenároch zaťaženia dopravy v rôznych časových horizontoch od r. 2013 po rok 2028. Predmetom zámeru je výstavba obytného súboru Malé Krasňany s obchodom a službami v 2 etapách. 1. etapa (r. 2016) bývanie - 553 parkovacích miest (PM), 2. etapa (r. 2018) bývanie – 319 PM + obchod, služby 11 PM. Spolu 883 PM.

Dopravné napojenie je navrhnuté z Račianskej ul. cez križovatku „Malé Krasňany“ (tiež Reding).

Posudzované územie je vymedzené prilahlou Račianskou ulicou vrátane križovatiek Gaštanový hájik, Pekná cesta, Biely kríž, Dopravný podnik Bratislava (DPB), Malé Krasňany, AB Kozmetika (MZZOU - maloobchodné zariadenie pre základnú obsluhu územia) a križovatky Pekná – Kadnárová a Pekná – Horská.

Pre potreby modelovania dopravy v riešenom území bol na uvedených križovatkách vykonaný dopravný prieskum automobilovej dopravy.

Posúdenia komunikačnej siete s postupným zahrnutím jednotlivých investícií je spracované v scenároch pre roky:

- 2013 – súčasný stav bez investícií
- 2015 – **Reding II. a 50% Rustaveliho**
- 2016 - Reding II., **75%** Rustaveliho a **1.et. Malé Krasňany**
- 2017 - Reding II., **100%** Rustaveliho a 1.et. Malé Krasňany
- 2018 - Reding II., Rustaveliho a **100%** Malé Krasňany
- 2019 - Reding II., Rustaveliho, Malé Krasňany a **40% Dolná Pekná a Rizling**
- 2020- Reding II., Rustaveliho, Malé Krasňany a 40% Dolná Pekná, Rizling, **Muller, Frankovka a Račany Rosso**
- 2021- Reding II., Rustaveliho, Malé Krasňany a 40% Dolná Pekná, Rizling, Muller, Frankovka, Račany Rosso a **MZZOU**
- 2024 - Reding II., Rustaveliho, Malé Krasňany a **100%** Dolná Pekná, Rizling, Muller, Frankovka a Račany Rosso, MZZOU a **40% Ohňavy I.-III.**
- 2028 - Reding II., Rustaveliho, Malé Krasňany a **100%** Dolná Pekná, Rizling, Muller, Frankovka a Račany Rosso, MZZOU a **75% Ohňavy I.-III.**

V časovom horizonte do roku 2030 je od nových investícií spolu uvažovaných 8271 PM.

Pre časový horizont rok 2016 - uvedenie 1. etapy Obytného súboru Malé Krasňany do prevádzky - v dokumentácii sa uvažuje s križovatkou Reding – Malé Krasňany – napojenie len vpravo/vpravo (neskôr v roku 2018 aj s ľavými odbočeniami a rekonštrukcia na svetelne riadenú križovatkou). Okrem toho je križovatka Račianska – AB kozmetika (MZZOU) uvažovaná ako svetelne riadená (aj s povoleným otáčaním). Zhoršenie dopravnej situácie sa očakáva v križovatke Biely kríž a Gaštanový hájik, ktoré už v súčasnosti nezvládajú dopravné zaťaženie. Križovatka Biely kríž je navrhnutá na rekonštrukciu – skapacitnenie križovatky v hlavnom smere. V zmysle týchto záverov je potrebné, aby tieto stavby boli súčasťou 1. etapy Obytného súboru Malé Krasňany, Reding II a Rustaveliho. Konštatujeme, že križovatky Račianska – Sliachska a Račianska – Pionierska posúdené neboli, kde sa taktiež očakáva zhoršená dopravná situácia.

Pre časový horizont rok 2019 - uvedenie celého Obytného súboru Malé Krasňany do prevádzky – v križovatke Reding – Malé Krasňany sa uvažuje s ľavými odbočeniami a rekonštrukcia na svetelne riadenú križovatkou, spolu s investíciami Dolná Pekná a Rizling je potrebné uvažovať s rekonštrukciou križovatky DPB na svetelne riadenú. Konštatujeme, že križovatky AB kozmetika (MZZOU) a Reding sú 2 križovatky s CDS (cestná dopravná signalizácia) za sebou (180 metrov), ktorých funkčnosť treba posúdiť na dynamické riadenie s absolútnou preferenciou električkovej dopravy.

Pre časový horizont rok 2020 a viac – pre plánované investície sú navrhnuté opatrenia a stavby, ktoré súvisia s vybudovaním preložky II/502 a predĺžením Galvaniho ul. po Račiansku ul. Vzhľadom na prerozdelenie dopravy už samotnom rozvojovom území je navrhnuté aj nové prepojenie Tomášikovej ul. na Horskú ul., ktoré si vyžiada aj návrh na zmenu ÚPN hl. mesta SR Bratislavy. Konštatujeme, že táto stavba navrhnutá na zvýšenie priepustnosti komunikačnej siete v predloženej dokumentácii nebola dokumentovaná a dopravne posúdená.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 7016, 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, **regulačný kód G**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

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. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy deklarované v predloženej dokumentácii sú: IPP = 1,46; IZP = 0,28 a Kz = 0,39. Obytný súbor Malé Krasňany je v súlade s výhľadovou koncepciou urbanizácie predmetného rozvojového územia.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Obytný súbor Malé Krasňany
na parcele číslo:	7016
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Račianska ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- odporúčame v parteri navrhovanej zástavby lokalizovať zariadenia základnej občianskej vybavenosti
- odporúčame zodpovedne pristupovať k riešeniu problematiky zaplavovania riešeného územia zrážkovou vodou z vyššie položených vinohradov počas privalových dažďov.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **kolaudáciu predmetnej stavby podmieňujeme kolaudáciou svetelne riadenej križovatky – pôvodne súčasť stavby „Dopravné napojenie administratívneho centra, Račianska ul., Bratislava“, ktorá bola umiestnená rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Rača, č. UPSP-11672/16/2012/PR, zo dňa 04.09.2012. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.09.2012.**
- **kolaudáciu predmetnej stavby podmieňujeme skapacitnením križovatky Biely kríž v hlavnom smere v zmysle záverov spracovanej dopravnej štúdie (rekonštrukcia križovatky na 2 jazdné pruhy v smere do Rače, so zachovaním ľavého odbočovacieho pruhu a v smere do centra s vybudovaním samostatného odbočovacieho pruhu vpravo na vedľajšiu MK Pri Bielom kríži).**

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska budúcich majetko - 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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUP, ODI