



Malé Krasňany Land Development, s.r.o.
Mlynské nivy 49
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.09.2015 MAGS ORM 51795/15-330563 Ing. Mosná /59356508 14.10.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

stavebník:	Malé Krasňany Land Development, s.r.o., Mlynské nivy 49, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Malé Krasňany, Račianska ul., Bratislava – Rača, dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
žiadosť zo dňa:	08.09.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie - zmena územného rozhodnutia pod č. 9487/1186/2014/UPSP-PR zo dňa 01.07.2014, právoplatné dňa 13.11.2014
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	šujan stassel s.r.o., Karloveské rameno 6, 841 04 Bratislava 4
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2015

K investičnému zámeru „Obytný súbor Malé Krasňany, Račianska ul., Bratislava – Rača“ bolo dňa 19.02.2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 49333/13-292433, MAGS ORM 49333/13-325696, MAGS ORM 49333/13-327139. Záväzné stanovisko bolo vydané k výstavbe obytného súboru, ktorý pozostával 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) a s podzemnými garážami vo dvoch suterénoch, v časti domov len s polozapusteným 1. PP (v senior-house v jednom suteréne). Prevažujúcou funkciou objektov bolo bývanie. V rámci polyfunkcie bola 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. Územie je dopravne prístupné z Račianskej ul. jestvujúcou komunikáciou, ktorá bude rekonštruovaná a obsluhu vlastného územia bude zabezpečovať novonavrhaná miestna komunikácia.

Následne bolo k predmetnému obytnému súboru vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 9487/1186/2014/UPSP-PR zo dňa 01.07.2014, právoplatné dňa 13.11.2014 a vydané stavebné povolenie pod č. 1279/873/2015/UPSP-PR zo dňa 13.03.2015, právoplatné dňa 07.04.2015.

Medzičasom investor odkúpil v danej lokalite ďalšie pozemky, zväčšila sa tým riešená lokalita a spracovateľ upravil aj projektovú dokumentáciu. Z uvedeného dôvodu bola podaná žiadosť o záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, ktoré je potrebné k vydaniu zmeny územného rozhodnutia obytného súboru.

Zoznam zásadných zmien predloženej dokumentácie na zmenu územného rozhodnutia oproti pôvodnej dokumentácii z mája 2013, spočíva najmä:

- zväčšenie riešeného územia a z toho vyplývajúca úprava koeficientov pre dané územie
- zmena návrhu riešenia objektu č. 2 (Senior-house), rozdelenie objektu na 2 samostatné polyfunkčné domy 2A a 2B
- úprava a posilnenie lokálnej občianskej vybavenosti zriadením prevádzkového parteru v polyfunkčnom objekte 2A
- úprava parkovísk a spevnených plôch v zmysle navrhovanej objektovej skladby, celková kapacita 671 stojísk (583 stojísk v podzemných garážach a 88 stojísk na teréne)
- posúdenie celkovej potreby odstavných a parkovacích stojísk pre obytný súbor (prepočítanie statickej dopravy pre celý obytný súbor, vzhľadom na nové umiestnenie objektov sa pristúpilo k vypusteniu samostatného parkoviska, ktoré bolo riešené po pravej strane miestnej komunikácie (24 stojísk), k vypusteniu samostatného parkoviska, ktoré bolo navrhnuté po ľavej strane MOK (12 stojísk), doplnenie 18 parkovacích miest s kolmým radením, ktoré sú riešené pri MO 8,5/40 FT C2, ďalej v priestore pred objektami 2A a 2B dochádza k novému návrhu riešenia parkovacích stojísk, ktoré vyplývajú zo zmeny umiestnenia objektov a pod.)
- predĺženie verejnej cyklotrasy priepustom rigolu na severnej hrane riešeného územia a jej reálne prepojenie na jestvujúcu spevnenú komunikáciu vo vinohradoch.

Predložená dokumentácia na zmenu územného rozhodnutia rieši:

rozdelenie pôvodného objektu č. 2 (Senior-house) na dva menšie samostatné polyfunkčné objekty 2A a 2B, navrhuje sa aj posilnenie vybavenostnej funkcie v objektoch - sú navrhnuté prevádzky lokálnej vybavenosti, a to v parteri nového polyfunkčného domu 2A a obidve navrhované budovy budú obslužené aj spoločnou podzemnou parkovacou garážou.

Polyfunkčný dom 2A – SO 112.1: pozostáva zo 6. NP a 7-ustúpeného podlažia na časti pôdorysu polyfunkčného domu, objekt je v tvare obdĺžnika, o rozmeroch cca 52,5 x 20 m. Pod objektom sa nachádza 1-podlažná podzemná halová garáž, tvoriaca samostatný stavebný objekt SO 102.1 *Podzemná halová garáž 2A*. V parteri objektu sú 4 prevádzky občianskej vybavenosti - detské centrum, kaderníctvo, kaviareň a administratívna časť, vo vyšších podlažiach je navrhnutých celkom 70 apartmánových jednotiek, veľkostná skladba apartmánov je riešená ako jedno až trojizbové bytové jednotky. Ďalej sú v objekte navrhnuté spoločné priestory, domová vybavenosť, technické priestory a v podzemnej garáži sú navrhnuté sklady, plynová kotolňa, strojovne vetrania a vzduchotechniky a ostatná technická vybavenosť.

Polyfunkčný dom 2B – SO 112.2: pozostáva zo 6. NP a 7-ustúpeného podlažia na časti pôdorysu polyfunkčného domu, objekt je v tvare obdĺžnika, o rozmeroch cca 45 x 20 m. Pod objektom sa nachádza 1-podlažná podzemná halová garáž, tvoriaca samostatný stavebný objekt SO 102.2 *Podzemná halová garáž 2B*. V objekte je celkom 28 bytov a 41 apartmánových jednotiek, veľkostná skladba apartmánov je riešená ako jedno až trojizbové apartmány a byty sú jedno až štvorizbové bytové jednotky, ďalej sú v objekte navrhnuté spoločné priestory, domová vybavenosť, technické priestory a v podzemnej garáži sú sklady, plynová kotolňa, strojovne vetrania a vzduchotechniky a ostatná technická vybavenosť.

Všetky hlavné objekty sú navrhnuté ako monolitický železobetónový skelet o modulovej osnove 7,2 m, konštrukčná výška bytových podlaží je 3,0 m. Nosná konštrukcia pilierov a stropov je železobetónová, obvodové steny železobetónové so zateplením - doskami z minerálnej vlny, výplňové murivo bude z porobetónových tvárnic.

Ďalšie objekty tvoriace predmet zmeny územného rozhodnutia sú: SO 102.1 *Podzemná halová garáž 2A*, SO 102.2 *Podzemná halová garáž 2B*, SO 102.3 *Vjazdová rampa 2* a SO 121 – SO 124 *Prístrešky pre komunálny odpad*.

Pod vlastnými objektami 2A a 2B sa vybudujú samostatné jednopodlažné garáže, vjazd pre automobily bude cez čiastočne prekrytú vjazdovú rampu napojenú na miestnu obslužnú komunikáciu. V garáži 2A je navrhnutých 37 stojísk a v garáži 2B je navrhnutých 31 stojísk. Časť priestoru podzemnej garáže 2A bude zároveň slúžiť aj na zriadenie ochranej stavby pri vzniku mimoriadnej udalosti, formou jednoduchého úkrytu. Konštrukčná výška garáží je 2,7 m – 3,5 m, svetlá výška jednotlivých priestorov neklesne pod 2,1 m. Vo väzbe na chodníky miestnej komunikácie sú navrhnuté kryté prístrešky pre komunálny odpad, sú to prirodzene vetrané uzatvárateľné objekty s plnou strieškou.

Zmeny v dopravnej časti projektu pre komunikácie, parkoviská a chodníky sú najmä:

SO 203 *Parkovacie stojiská 1 na MO Račianska – Horská ul. – II. etapa*, rieši vybudovanie 18 parkovacích miest s kolmým radením pozdĺž miestnej obslužnej komunikácie MO 8,5/40 vybudovanej v rámci súvisiacej stavby „Dopravné napojenie administratívneho centra, Račianska ul., Bratislava“, rozmer stojísk je navrhnutý 2,4 x 5,0 m.

SO 212.1 *Spevnené plochy 2A – VI. etapa*, súčasťou je vybudovanie 10 parkovacích miest s kolmým radením priľahlých k MOU 7/30 pred SO 112.1 *Polyfunkčný dom 2A*, vybudovanie vjazdu do pozemnej garáže objektu a vybudovanie komunikácií pre peších od napojenia chodníkov riešených v etapách I. až V.

SO 212.2 *Spevnené plochy 2B – V. etapa*, rieši vybudovanie 8 parkovacích miest s kolmým radením priľahlých k MOU 7/30 pred SO 112.2 *Polyfunkčný dom 2B*, a tiež vybudovanie komunikácií pre peších od napojenia chodníkov riešených v etapách I. až IV.

SO 213 *Parkoviská, cyklotrasa a spevnené plochy 3 – II. etapa*, zahŕňa stavebné úpravy ako vybudovanie 10 parkovacích miest s kolmým radením priľahlých k MOU 7/30, vybudovanie vjazdu do garáže objektu SO 113, vybudovanie cyklistického chodníka s priľahlým chodníkom pre peších a tiež vybudovanie komunikácií pre peších. Cyklistická komunikácia je navrhnutá v šírke 2,5 m s bezpečnostným odstupom od priľahlého chodníka v šírke 0,5 m.

SO 213.1 *Predĺženie cyklotrasy – IV. etapa*, v rámci stavebného objektu je riešené predĺženie cyklistickej trasy a chodníka z obytnej zóny ponad cestnú priekopu po napojenie na komunikáciu Horská ul.

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:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 7016/6, 7016/12, 7017/3, 7016/4, 7016/5, 7059, 7061, 7016/6, 7016/8 a 7016/13, 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.

Celková plocha územia:	31 366 m ²	(pôvodne: 28 732 m ²)	IPP: 1,44	(pôvodne: 1,46)
Zastavané plochy celkom:	8 800 m ²	8 005 m ²	IZP: 0,281	(0,28)
Spevnené plochy:	7 448 m ²	7 303 m ²		
Plochy vegetácie:	13 096 m ²	11 336 m ²	KZ: 0,48	(0,39)
Podlažné plochy celkom:	45 309,4 m ²	42 085 m ²		
z toho bývanie/OV	31 376,6 m ² / 13 932,9 m ²	29 004 m ² / 13 081 m ²		
Podiel bývania max. 70%:	69,25 / 30,75	69 / 31		

Bilancia ubyt. jednotiek v objekte 2A a 2B je 111 ubytov. j. – apartmánov a 28 bytov (2B).

V podzemnej garáži 2A a 2B je celkom navrhnutých 68 stojísk.

Dosahované indexy deklarované v predloženej dokumentácii sú: IPP = 1,44; IZP = 0,28, Kz = 0,48. Vypočítané koeficienty z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia dodržia reguláciu stanovenú v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Obytný súbor Malé Krasňany je v súlade s výhľadovou koncepciou urbanizácie predmetného rozvojového územia a novo navrhované riešenie zástavby nepredstavuje výraznú zmenu a nebude mať ani negatívny dopad na riešené územie. 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 dokumentáciou pre zmenu územného rozhodnutia	Obytný súbor Malé Krasňany, Račianska ul., Bratislava - Rača
na parcele číslo:	7016/6, 7016/12, 7017/3, 7016/4, 7016/5, 7059, 7061, 7016/6, 7016/8 a 7016/13
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 riešenia dopravného vybavenia:

- k navrhovanému riešeniu nemáme pripomienky, naďalej však ostáva v platnosti podmienka v záväznom stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti zo dňa 19.02.2014, citujeme: „*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“.*

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 správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

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

