

**Senginer SK s.r.o.  
Jiráskova 2  
851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
19.12.2016	MAGS OUIK 60982/16-423195	Ing. arch. Mgr. art. Černík	29.06.2017

Vec:

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

investor:	<b>Račianska 69, s.r.o., Gorkého 10/129, 811 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný objekt Račianska – Pionierska, Bratislava“, kat. úz. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.12.2016 a doplnená dňa 27.02.2017, 04.04.2017 a 08.06.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Bumbál, reg. č. 1217 AA, Ing. Dušan Ďurina a Ing. arch. Damian Vizár</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2016 a máj 2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu polyfunkčného objektu umiestneného v mierne svahovitom teréne na mieste existujúceho autoservisu s autosalónom vozidiel Hyundai, ktorý má v súčasnosti zastavanú plochu cca 1378 m<sup>2</sup>. Existujúci objekt autoservisu je dvojpodlažný, zastrešený oblúkovými strechami, s celkovou výškou cca 10 m. Navrhovaný nový polyfunkčný objekt pozostáva z 2-podlažnej podzemnej garáže riešenej na takmer celej ploche pozemkov, z ktorej vystupujú 3 dilatačne oddelené bloky, označené ako „A“, „B“ a „C“, pričom všetky tri bloky majú spoločnú nadzemnú 2-podlažnú podnož určenú pre občiansku vybavenosť. Celkovo objekt „A“ má 5.NP a objekty „B“ a „C“ majú 7.NP. V podzemnej garáži sú riešené parkovacie miesta v počte 90 miest, pričom na úrovni terénu sú navrhnuté 4 parkovacie miesta. V obidvoch podzemných podlažiach okrem parkovacích státí je riešená aj domová a technická vybavenosť, ako sú: kotolňa, sklady, viaceré technické miestnosti, schodiská, výťahové šachty, chodby a rampa. Nadzemné bloky „B“ a „C“, ktoré sú umiestnené v nároží ulíc Račianska a Pionierska majú navrhnuté od 3.NP až po 7.NP bytové jednotky. Časť stropu nad druhým nadzemným podlažím (nad občianskou vybavenosťou) je vytvorená spoločná pochôdzna strecha so zeleňou a parkovou úpravou, o rozlohe cca 867 m<sup>2</sup>. V bloku „A“, ktorý je navrhnutý „vo vnútrobloku“ polyfunkčného komplexu, pri Blatnickej ul. je

na 1.NP riešený vstup, vstupná hala, komunikačné priestory, domová vybavenosť a miestnosť pre kotolňu, pričom na 2.NP je tiež riešená domová vybavenosť pre bytový dom a je tu umiestnený aj jeden 4-izbový byt. Od 3.NP až po 5.NP sú navrhnuté na jednotlivých podlažiach už len bytové jednotky. Celkovo je v polyfunkčnom objekte navrhnutých 53 bytových jednotiek, z toho je: 13x 1-izbové bytové jednotky, 22x 2-izbové bytové jednotky, 15x 3-izbové byty a 3x 4-izbové bytové jednotky, a to pre celkový počet obyvateľov cca 114. Podiel bývania predstavuje 69,76 % z celkovej výmery podlažnej plochy nadzemných častí. Objekty budú zastrešené plochými strechami. Polyfunkčný objekt bude na inž. sieti napojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dopravné pripojenie objektu na nadradenú komunikačnú sieť je z komunikácie Račianskej a Pionierskej ul. Súčasťou objektovej skladby stavby je aj stavebný objekt *SO-702 Úprava križovatky prof. Čabelku*. Pre zlepšenie pomerov v križovatke prof. Čabelku bude v rámci stavebného objektu na komunikácii Pionierska v smere k Jarošovej ul. vybudovaný samostatný pruh pre odbočenie vpravo, v dĺžke 55 m a na Račianskej ul. v úseku medzi Pionierskou a Blatnickou ul. bude vybudovaný vyradovací jazdný pruh v dĺžke 80 m, ktorý bude slúžiť ako priepletový úsek a prvé odbočenie na Blatnickú ul. do riešeného územia. Súčasťou stavebných úprav v križovatke prof. Čabelku je vybudovanie ostrovčeka a dobudovanie chodníka okolo polyfunkčného objektu v min. šírke cca 2,0 m. Vjazd/výjazd do/z podzemných garáží objektu i zásobovanie sú riešené z miestnej komunikácie Blatnická. Nároky statickej dopravy sú v objeme 94 parkovacích miest. Celková plocha pozemkov je 2 167 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha je 1 929 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha občianskej vybavenosti je 2 579 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha obytných podlaží je 5 950 m<sup>2</sup>, podlažná plocha nadzemnej časti je 8 529 m<sup>2</sup>, plochy zelene tvoria cca 203 m<sup>2</sup> na rastlom teréne, (započítateľná plocha zelene nad konštrukciami je cca 260 m<sup>2</sup>).

**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 sú záujmové parcely č. 12082/1, 12082/6, 12082/7 a 12082/8, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**.

**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

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti umiestnené 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 sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. 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:	<b>„Polyfunkčný objekt Račianska – Pionierska, Bratislava“</b>
na parcele číslo:	<b>12082/1, 12082/6, 12082/7 a 12082/8</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>náročie ulíc Pionierska a Račianska</b>

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:**

Konštatujeme, že súčasťou stavby z hľadiska riešenia dopravného vybavenia stavby budú nasledovné stavebné objekty: *SO 204 Prekládka a úprava cestnej svetelnej signalizácie; SO 701 Parkoviská a spevnené plochy; SO 702 Úprava križovatky prof. Čabelku a SO 703 Podzemné garáže - dopravné značenie*. K dopravným stavebným objektom stavby uplatňujeme požiadavky, ktorých splnenie požadujeme zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (DSP):

- úprava cestnej dopravnej signalizácie (CDS) križovatky č. 332 prof. Jozefa Čabelku a podmienky riadenia CDS križovatky, v ktorých bude okrem iného zohľadnená zmena polohy a dĺžky priechodov pre chodcov i cyklistov a polohy stopčiar prevereními tabuľky medzičasov s následnou úpravou signálnych plánov;
- dlhý priechod pre cyklistov a chodcov cez Pioniersku k fyzickému ostrovčeku požadujeme posunúť čo najbližšie do križovatky;

- bezbariérovú úpravu chodníkov a ostrovčekov v priestore vyústenia priechodov pre chodcov a cyklistov riešiť v celej križovatke Račianska – Pionierska – Jarošova (jedine tam, kde nie sú);
- v situácii trvalého dopravného značenia vodorovné dopravné značenie napojiť na existujúci stav za Blatnickou ul., dopravné značenie v celom rozsahu stavby riešiť ako súčasť stavby;
- z bezpečnostných dôvodov žiadame dopravnú značku C16 „Zosadni z bicykla“ umiestniť už na novovybudovaný ostrovček na strane Pionierskej/Račianskej, čo zároveň znamená nevyznačovať priechod pre cyklistov cez jazdný pruh na Račianskej, pokiaľ nebudú priechody doriešené cez celú križovatku;
- rozsah požiadaviek súvisiacich s úpravou CDS (radič, káble CDS, technológia a pod.) žiadame konzultovať so správcom CDS (oddelenie správy komunikácií magistrátu).

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím akýchkoľvek zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia. Upozorňujeme, že predmetným územím prechádza trasa CZT – horúcovod; vzhľadom na umiestnenie polyfunkčného objektu a jeho podzemných podlaží je potrebné doriešiť kolíziu s existujúcim teplovodom a jeho armatúrovou šachtou, ktorá v predloženej dokumentácii nie je zakreslená a ani riešená;
- predložená výkresová časť neobsahuje preložku STL plynovodu, ktorá je navrhovaná podľa textovej časti (kapitola 4);
- požadujeme dažďové vody (ak je to možné) zadržiavať v predmetnom území.

#### **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

#### **ODPORÚČANIE:**

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii 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

2x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI