



**MOROCZ\_TACOVSKY, s.r.o.**  
**Balkánska 179/A**  
**851 10 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
28.04.2016                      MAGS OUIK 44516/16-272805                      Ing. arch. Mgr. art. Černík                      12.07.2017

Vec:

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

investor:	<b>B.D. Rača, s.r.o., Drieňová 1H, 821 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný komplex, RENDEZ VOUS“, ul. Pri Šajbách, kat. úz. Rača – „Polyfunkčný komplex Pri Šajbách“, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.04.2016 a doplnená dňa 19.01.2017, 07.04.2017, 15.06.2017 a 10.07.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Marian Trcka, reg. č. 1891 AA, Stará Ivanská cesta 1, 821 04 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2017</b>
doložené doklady:	<b>vyjadrenie SPP- distribúcia, a.s. pod č. 587/150617/BA/PJ zo dňa 04.07.2017</b>

Konštatujeme, že MČ Bratislava – Rača v predmetnej lokalite vydala rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SU-1787/2007/Tr-UR zo dňa 27.07.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.08.2007, na stavbu „Polyfunkčný komplex Triangel, Bratislava – Rača, Pri Šajbách“, pre stavebníka SLOVAK-SOL, spol. s r.o., Opavská 26, 831 01 Bratislava. Účelom výstavby bolo vybudovanie polyfunkčného súboru v lokalite Bratislava, Rača - Pri Šajbách a stavba sa mala realizovať v 3 etapách. Na časť 1. etapy výstavby „Polyfunkčný komplex Triangel, Bratislava – Rača, Pri Šajbách – SO 01 Polyfunkčný objekt A“ vrátane prípojok IS bolo dňa 04.03.2008 vydané stavebné povolenie pod č.: SÚ-3341/2008/2553/2007/PR. Stavba bola začatá zrealizovaním výkopovej jamy.

**Predložená dokumentácia rieši:**

- zmenu územného rozhodnutia, ktorá pozostáva z umiestnenia „nového“ polyfunkčného komplexu, zloženého z troch blokov s označením „A“, „B“ a „C“. Blok „A“ je definovaný ako polyfunkčný bytový dom s občianskou vybavenosťou, blok „B“ je definovaný ako apartmánový dom –

ubytovacie zariadenie a blok „C“ je definovaný ako polyfunkčný bytový dom s občianskou vybavenosťou. V komplexe je uvažované s celkovým počtom bytových jednotiek 253, z toho 136 jednotiek je určených pre trvalé bývanie a 166 je apartmánov - nebytových priestorov, s celkovým navrhovaným počtom parkovacích miest 387, z toho na teréne je umiestnených 134 a v podzemných garážach pod jednotlivými objektmi je riešených 253 parkovacích miest, pričom sa uvažuje s počtom obyvateľov bývajúcich v bytoch cca 286, v nebytových priestoroch s počtom 360 a s počtom zamestnancov pre jednotlivé prevádzky v počte 30. Riešené územie má trojuholníkový tvar a je vymedzené na juhu ulicou Pri Šajbách a Sklabinská, na severozápade je vymedzené otvoreným korytom Račianskeho potoka a na východe oplotením komplexu Akadémie policajného zboru. Blok „A“ je polyfunkčný objekt určený pre bývanie a občiansku vybavenosť s obchodnými prevádzkami a službami, blok má polozapustené 1.PP, v ktorom sú umiestnené parkovacie miesta, príjazdová rampa a ďalej sú tu umiestnené pivnice, komunikačné plochy – výťahy a schodiská a technická miestnosť. Blok má 7.NP, na 1.NP sú riešené jednotlivé obchodné prevádzky, od 2.NP sa blok „A“ delí na samostatné dva bloky „A1“ a „A2“, pričom v oboch blokoch sú od 2.NP až po 7.NP navrhnuté bytové jednotky s balkónmi, alebo loggiami, v celkovom počte 87 bytových jednotiek. Obe objekty budú zastrešené plochou strechou.

Blok „B“ je objekt určený pre prechodné ubytovanie – ako apartmánový dom a bude mať 8.NP a 1.PP, v ktorom sú navrhnuté parkovacie miesta, garáže, pivnice, komunikačné plochy – výťahy a schodiská, technické miestnosti a miestnosti pre upratovačku. Na 1.NP sú riešené parkovacie státi, garáže, komunikačné priestory, pivnice, sklady, sociálno-hygienické zázemie, miestnosť na odpad, hala, recepcia a komunikačné plochy - výťahy a schodiská. Od 2.NP sa blok „B“ delí na samostatné dva bloky „B1“ a „B2“, pričom v oboch blokoch sú od 2.NP až po 8.NP navrhnuté apartmány - nebytové priestory s balkónmi, alebo loggiami, v celkovom počte 166 jednotiek. Objekty v bloku „B“ budú zastrešené plochou strechou.

Blok „C“ je polyfunkčný objekt určený pre bývanie a občiansku vybavenosť s obchodnými prevádzkami a službami, ktorý bude mať 7.NP a jedno polozapustené podzemné podlažie, v ktorom je umiestnená garáž, príjazdová rampa, parkovacie miesta, pivnice, komunikačné plochy – výťahy a schodiská a technická miestnosť. Objekt „C“ bude zastrešený plochou strechou. Na 1.NP je navrhnutá obchodná prevádzka – potraviny, hala, komunikačné priestory – výťahy a schodisko, rozvodňa elektro a komunikačné a zásobovacie plochy. Od 2.NP až po 7.NP sú navrhnuté bytové jednotky, v celkovom počte 49 bytových jednotiek. Polyfunkčný komplex bude napojený na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

Dopravné napojenie komplexu (*SO-201 Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy, SO-202 Úprava križovatky Pri Šajbách–Dopravná–Sklabinská ulica*) je uvažované v dvoch bodoch, a to z ulice Pri Šajbách a z ulice Sklabinská. Realizácia vjazdov do nového areálu si vyžiada úpravu križovatky Pri Šajbách, Sklabinská a Dopravná, ktorá pozostáva z jej rozšírenia. Rozšírenie križovatky sa bude realizovať smerom k stavbe polyfunkčného komplexu. Dopravná obsluha objektov je navrhnutá obslužnou komunikáciou (šírka 6,0 m) s vetvami, ktoré sprístupňujú parkoviská na teréne. Areál je riešený ako obytná zóna, v ktorej je navrhnutá vnútroareálová komunikácia so šírkou 6,00 m, vo funkčnej triede C3. Súčasťou objektivej skladby stavby je aj stavebný objekt *SO-203 Dobudovanie peších trás (prepojenie existujúcich trás a napojenie zástavky MHD na Dopravnej ulici)*, ako aj *SO-800 Úprava existujúcich zástavok MHD*. Pohyb peších bude zabezpečený po chodníkoch a spevnených plochách. Jestvujúci chodník sa za ukončením križovatky asanuje až po Račiansky potok a napojí sa na existujúcu lávku pre peších. V rámci prepojenia peších trás na zástavky MHD, bude dobudovaný chodník pozdĺž komunikácie Sklabinská – Dopravná.

Celková plocha pozemku je 17 500 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha bloku „A“ je 2 500 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha bloku „B“ je 1 745 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu „C“ je 765 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha objektov je 5 010 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha nadzemných objektov je 25 688,60 m<sup>2</sup>, podlažné plochy pre OV-obchod/služby majú 2278,8 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 7 045 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 4 155

m<sup>2</sup>. Dosahované indexy podľa predloženej projektovej dokumentácie sú: IZP = 0,29; IPP = 1,47; a KZ = 0,24; podiel bývania je do 30 % (29,9%) .

**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. 4757/4, 4784/144, 4784/260 a 4784/143, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** 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

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, 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 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.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie** (malá časť územia, pozdĺž Račianskeho potoka s vymedzeným biocentrom)

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša proporcie konkrétneho územia. Vo vonkajšom meste sa v stabilizovaných územiach preferuje charakter zástavby mestského typu, pričom prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie a pre vonkajšie územia sú charakteristické hlavne komplexy zástavby sídliskového typu. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové územie sú: IZP = 0,29; IPP = 1,47; KZ = 0,24; podiel bývania je do 30 % (29,9%) . 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 komplex, RENDEZ VOUS“</b>
na parcele číslo:	<b>4757/4, 4784/144, 4784/260 a 4784/143</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>ul. Pri Šajbách</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- konštatujeme, že cez predmetné územie vedie trasa verejnej kanalizácie vetva „E“, ďalej v území evidujeme trasu plynárenského zariadenia VTL DN 150 mm spolu s ochranným pásmom a bezpečnostným pásmom a v blízkosti lokality (pozdĺž Račianskeho potoka) vedie trasa VVN 2x110 kV, ktorá bude zrekonštruovaná na nadzemné 4-systémové vedenie, pričom sa bude upravovať aj šírka ochranného pásma;
- vzhľadom k tomu, že cez predmetné územie prechádza viacero významných inžinierskych sietí je potrebné v predmetnom území presne vytyčiť všetky existujúce podzemné vedenia a pred začatím akýchkoľvek zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytyčiť a vykonať príslušné opatrenia;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- do textovej časti projektovej dokumentácie žiadame zahrnúť kapitolu dopravy s konkrétnym členením a popisom jednotlivých stavebných objektov;
- nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácii žiadame riešiť ako súčasť stavby – t.j. aj úpravu križovatky Pri Šajbách – Sklabinská, ktorú požadujeme zrealizovať už v 1. etape stavby „Polyfunkčný komplex, RENDEZ VOUS“ - Polyfunkčný komplex Pri Šajbách;
- do objektovej skladby stavby žiadame doplniť aj dobudovanie chodníkov pre peších k zastávkam MHD, ktoré sú situované na Dopravnej ul., vzhľadom k uvažovanému nárastu počtu obyvateľov v danej lokalite (cca 264) požadujeme, aby DÚR riešila aj úpravu existujúcich zastávok MHD;
- navrhovaný počet parkovacích miest pre predmetnú stavbu požadujeme preukázať výpočtom nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z2;

- riešenie statickej dopravy požadujeme zabezpečiť v plnom rozsahu výhradne na pozemku investora.

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

- ochranné pásmo jestvujúceho nadzemného vedenia 2x110 kV je potrebné dodržať v zmysle zákona č. 251/2012 o energetike, pričom sa vedenie bude rekonštruovať na nadzemné 4-systémové vedenie; požadujeme uvedené skutočnosti rešpektovať a v ďalších stupňoch dokumentácie jednoznačne preukázať rešpektovanie ochranného pásma vedenia 4x110 kV.

#### **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).

Z hľadiska umiestňovania technickej infraštruktúry v danej lokalite, z hľadiska zelenej infraštruktúry, tvorby udržateľných zelených prírodných plôch a uličného parteru hlavná architektka odporúča:

- technickú infraštruktúru umiestňovať vo vymedzených koridoroch s ohľadom na budúci detail verejných priestorov – rezerva pre vysokú zeleň (stromy, kríky);
- technickú infraštruktúru prioritne umiestňovať pod cestnými komunikáciami, prípadne na rozhraní spevnených a nespevnených plôch, pričom povrchy nad sieťami odporúčame realizovať s využitím rozoberateľnej dlažby;
- technická infraštruktúra má byť vo verejnom priestore vedená tak, aby nenarúšala celistvé prírodné plochy zelene a neznemožňovala vysádzať stromy popri komunikáciách; pri návrhu umiestňovania meracích skríň, rozvodní a osadzovaní inžinierskych sietí je potrebné rešpektovať ich z hľadiska ochranných pásiem a architektonického riešenia objektov a verejného priestoru;
- opatrenia na zmiernenie dopadu zmeny klímy a na tvorbu udržateľného režimu dažďových vôd je potrebné využívať možnosť modelovania terénu výkopovou zeminou, túto vzhľadom na možnosti neodvážať na skládky;
- realizovať čo najviac zelených plôch v kontakte so samotnými budovami – optimalizácia energetického režimu budov, v letných mesiacoch nedochádza k prehrievaniu, v zimnom období

k ochladeniu budov - okrem predpolí budov, vstupov, prístupov k občianskej vybavenosti a pod. – tu je potrebné riešiť spevnené povrchy dlažbou, ktorá prepúšťa vodu, pri výškových stavbách zeleň pri päte stavby eliminuje nepriaznivé prúdenie vzduchu popri fasáde – tomuto napomáha aj viacvrstvové členenie fasády a zeleň na fasáde, terasách, lodžiách a balkónoch;

- stromy v rámci spevnených plôch sadiť do podzemných košov, ktoré stabilizujú koreňový systém a chránia dlažbu pred prerastením a nadvihovaním, takto je možné sadiť stromy aj nad inžinierskymi sieťami;
- ohľadne uličného parteru uvádzame: prednosťou parteru by mala jeho udržateľná variabilita využívania priestorov v kontexte s verejným, resp. nezastavaným priestorom (vstupy, obchody a prevádzky, vybavenosť domu – miestnosti pre bicykle, komunitné priestory a pod., prestupy do vnútroblokov, pasáže a pod. ako aj dočasné využitia pre kreatívny priemysel a umeleckú scénu mesta);
- ku kvalite parteru prispieva jeho transparentnosť, väzba na ulicu a vnútroblok, prepojenia aj v širších súvislostiach;
- prvky verejného priestoru ako mobiliár, umelecké diela, prístrešky, múriky využívať ako výrazné prvky orientácie a identifikácie sa s mestským, resp. obytným prostredím;
- skladba bytov by mala odzrkadľovať tvorbu udržateľnej zmiešanej sociálnej štruktúry, väčšie byty pre rodiny s deťmi prestriedané malometrážnymi bytmi pre menšie domácnosti. K udržateľnosti ako aj atraktívnosti bytových domov prispieva aj konštrukčná variabilita a s ňou sprevádzaná aj možnosť viacgeneračného bývania.

#### UPOZORNENIE:

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 pôvodná dokumentácia

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

