

FORMAT, spol. s r.o.  
P.O. BOX 89  
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
190/FO/2017	MAGS OUIČ	Ing. arch. Labanc / 213	08. 06. 2018
323/FO/2017	48880/17-348523		
021/FO/2018			

Vec

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

investor:	<b>YIT SLOVAKIA a.s., Račianska 153/a, 831 54 Bratislava</b>
stavba:	<b>Námestie a podzemné garáže pre Pradiareň BCT</b>
žiadosť zo dňa:	17. 07. 2017; doplnená dňa: 31. 10. 2017, 22. 03. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06. 2017 Revízia 22. 03. 2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu podzemných garáží so 4 podzemnými podlažiami, ktorej súčasťou je aj vyhlídková veža, vjazd do garáží, spevnené plochy a plochy zelene nového verejného priestoru „námestia“ (riešené s častí na streche predmetných podzemných garáží). Súčasťou sú aj nové prípojky sietí resp. úprava jestvujúcich prípojok sietí. Vyhlídková veža má kruhový pôdorys, navrhnutá je nad miestom vstupu do garáží a jej najvyšší bod je v úrovni 26,19 m nad okolitým upraveným terénom.

Dopravne je objekt podzemnej garáže pripojený areálovou príjazdovou komunikáciou označenou BCT1/2, FT C3 MO8/30 pravo-pravým pripojením na Košickú ulicu v rámci úrovňovej stykovej križovatky bez riadenia cestnou dopravnou signalizáciou (oproti Oravskej ulici). Komunikácia na opačnej strane ústi do vonkajšej rampy v sklone 10%, z ktorej je cez vstupnú bránu vjazd do 1. podzemného podlažia podzemnej garáže pre Pradiareň BCT. Ľavé odbočenie na Košickej bude zabezpečené protismerným otáčaním okolo stredného deliaceho pásu na Dulovom námestí.

Objekt podzemnej garáže je riešený tzv. „D’Humy“ systémom, má celkovú kapacitu 268 odstavných a parkovacích stojísk (podľa textovej časti PD) resp. 271 stojísk (podľa výkresovej časti PD) a je navrhnutý pre trvalé pokrytie potrieb statickej dopravy budúcej prevádzky NKP Pradiarne a Silocentrály v objeme 206 stojísk +11 stojísk rezerva (administratívna budova s multifunkčnou

sálou doplnená na prízemí priestormi pre obchod a služby). Ďalších 51 stojísk bude slúžiť pre krytie potreby budúceho rozvoja BCT. Pri výpočte bol použitý regulačný koeficient miestnej polohy 0,6 pre lokálne centrá v MČ. V rámci 1. p. p. je časť pôdorysu vyčlenená na parkovanie motocyklov, bicyklov a zázemie pre cyklistov zamestnancov Pradiarne. Stavba primárne nahradí súčasné parkovacie kapacity pre účely Pradiarne a niektorých susediacich objektov.

Celková plocha riešeného pozemku je 8337 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 66 m<sup>2</sup>, celková započítateľná plocha zelene 2259 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 66 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 je záujmová lokalita – *územie vymedzené ulicami Svätoplukova, Páričkova a Košická*, stanovuje funkčné využitie územia: **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.

#### **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.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia

odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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. 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.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,28	0,25

**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.

**Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 15. 11. 2017 územnoplánovaciú informáciu a stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 46375/17-397972 k uvažovanému investičnému zámeru „ZÓNA BCT, 1. ETAPA“** na základe posúdenia predloženej dokumentácie predmetného zámeru (spracovateľ: COMPASS s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava; dátum vypracovania: 06. 2017 – Revízia 03. 10. 2017 ). Súčasťou uvažovaného zámeru je aj aktuálne posudzovaná stavba „Námestie a podzemné garáže pre Pradiareň BCT“, ktorá tvorí jednu z fáz výstavby spomenutej 1. etapy. Kópia spomenutej územnoplánovacej informácie a stanoviska k investičnému zámeru tvorí prílohu tohto záväzného stanoviska.

Predmetná podzemná garáž spolu s riešenými inžinierskymi sieťami predstavujú zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, navrhovaná vyhlídková veža má charakter zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried a riešené plochy zelene reprezentujú zeľň líniovú a plošnú. Tieto spôsoby využitia sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

**Ukazovatele intenzity využitia územia** ovplyvnené navrhovanou stavbou **vzťahujúce sa na riešené územie** dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,01; IZP = 0,01; KZ = 0,27; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

**Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené celým uvažovaným investičným zámerom „ZÓNA BCT, 1. ETAPA“**, ktorého súčasťou je aj predmetná posudzovaná stavba, vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,56; IZP = 0,28; KZ = 0,25; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. (Pozn.: údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie.)

**Z hľadiska záujmov sledovaných Oddelením dopravného inžinierstva Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy uvádzame:**

Doplnenie žiadosti zo dňa 22.03.2018 obsahuje aj Dopravno-kapacitné posúdenie vypracované osobitne pre predmetnú stavbu – pre pripojenie posudzovanej stavby na Košickú ulicu, spracovateľ Ing. Igor Ripka IRDATA, dátum spracovania 02. 2018 (ďalej len „DKP“).

Toto DKP je spracované v súlade s Metodikou DKP posudzovania vplyvov investičných projektov na súčasný stav komunikačnej siete, kde výsledkom bolo kapacitne vyhovujúce pripojenie zámeru v oboch variantoch. Uvedené berieme na vedomie. Vzhľadom na to, že priráženie komunikačnej siete generovanou dopravou je v podstate už započítané v základnej doprave súčasného stavu (prieskum ešte z roku, keď bola pôvodná stavba v prevádzke), súhlasíme len s prevereníím priepustnosti nového pripojenia na Košickú ulicu (oproti Oravskej ulici), bez posúdenia ostatných križovatiek v okolí. Tie boli preverované v DKP celej zóny BCT.

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>Námestie a podzemné garáže pre Pradiareň BCT</b>
záujmová lokalita	<b>územie vymedzené ulicami Svätoplukova, Páričkova a Košická</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</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:**

- Požadujeme vylúčiť stĺpec z tabuľky započítateľnosti zelene v zmysle regulácie ÚPN BA pre Riešené územie, na strane 18 textovej časti predloženej dokumentácie, nazvaný „Terén“. Takúto reguláciu Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov neobsahuje.

*Upozorňujeme, že v prípade svahovitého terénu plochy zelene s hrúbkou substrátu nad 2 m, ktorá sa nachádza na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami, musí byť hrúbka substrátu v akejkoľvek časti tejto plochy zelene väčšia ako 2 m!*

- Požadujeme aby hrúbky substrátu plôch zelene navrhnuté v posudzovanej dokumentácii pre územné rozhodnutie boli dodržané a overené v nasledujúcich konaniach stavebného úradu.

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

- Rešpektovať pripojenie garáže na komunikáciu Košická podľa dopravného riešenia navrhnutého v UAS zóny „Bratislavská cvernová továreň, ZÓNA BCT“, kde je uvedená nasledovná skladba návrhových prvkov komunikácie od stredového deliaceho zeleného pásu po zástavbu v zóne BCT: dva jazdné pruhy, parkovací pruh alebo zeleň, obojsmerná cyklistická trasa, chodník pre peších, čo si vyžiada posun stavebnej čiary a zasunutie 1.NP zástavby v zóne.
- Výpočet nárokov statickej dopravy i kapacitu podzemnej garáže akceptujeme. Do ďalšieho stupňa dokumentácie žiadame odstrániť rozpor v kapacite podzemnej garáže v textovej a grafickej časti dokumentácie (268/271 stojísk), preukázať spôsob zabezpečenia verejnej prístupnosti zodpovedajúceho počtu krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu a ich lokalizáciu (cca 95 - 100 stojísk).

#### **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:**

Súčasťou urbanisticko-architektonickej štúdie Zóna BCT bola aj samostatná dokumentácia s názvom „Dopravno-kapacitné posúdenie Zóna BCT – Bratislava“ (spracovateľ PUDOS PLUS spol. s r.o., 12/2017). Opatrenia vyplývajúce z dopravno-kapacitného posúdenia celého zámeru BCT a podmienky uplatnené hlavným mestom k DKP, musia byť riešené v ďalších rozvojových etapách zóny BCT v nasledujúcich projektových dokumentáciách pre územné rozhodnutie a budú podmienkami kolaudácie ďalších stavieb zámeru BCT.

V ďalších etapách dopravný potenciál generovaný jednotlivými zámermi môže byť integrovaný do existujúceho systému len pri dodržaní všetkých východiskových predpokladov DKP, ako sú o.i. existencia diaľnice D4, rýchlostnej cesty R7 a zároveň existencia všetkých v spomenutej štúdii primárne i sekundárne uvažovaných podmieňujúcich dopravných stavieb, opatrení a úprav na komunikáciách a križovatkách zameraných na zvýšenie ich priepustnosti v rámci ostatných už posúdených investičných zámerov v zóne, v časovom predstihu pred navrhovaným zámerom. V opačnom prípade bude potrebné spracovať nové dopravno-kapacitné posúdenie, resp. dopravno-inžiniersku analýzu k aktuálnemu stavu dopravnej infraštruktúry a urbanizácie územia.

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.

Dokumentáciu (aktuálnu) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdené kópie výkresov „Celková situácia“ a „Sadové úpravy a zeleň“  
kópia územnoplánovacej informácie a stanoviska k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC  
46375/17-397972  
dokumentácia (neaktuálna)

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OSRMT, ODI