



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Mgr. art. Černík	27. 07. 2018
	38319/18-43394		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	unnum s. r. o., Tr. A. Hlinku 614/30, 94 901 Nitra
stavba:	Polyfunkčný objekt dopravných služieb
žiadosť zo dňa:	07. 02. 2018; doplnená dňa: 29. 05. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2018

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčnej budovy so 7 nadzemnými podlažiami. Navrhovaná stavba obsahuje na 1. n. p. vstupné a technické priestory, hromadnú garáž, prenajímateľnú obchodnú prevádzku. Od 2. n. p. až po 6. n. p. je stavba rozdelená na dve prevádzkové časti, každej pripadá približne polovica podlažnej plochy podlažia. Prevádzku v západnej časti budovy tvorí prevádzka zariadenia sociálnych služieb, ktorá by mala podľa predloženej dokumentácie slúžiť pre bývalých zamestnancov železníc a ich rodinných príslušníkov. Druhú prevádzku tvorí zariadenie správy a riadenia dopravy, ktoré obsahuje administratívne priestory. Tieto sú v zmysle predloženej dokumentácie navrhnuté pre potreby administratívy a logistiky železničnej dopravy. Na 7. n. p. sú riešené služobné byty určené pre prevádzku zariadenia sociálnych služieb a 1 priestor zariadenia správy a riadenia (administratíva). Kapacita stavby je 8 služobných bytov, 40 ubytovacích jednotiek zariadenia sociálnych služieb, 40 administratívnych priestorov (samostatných kancelárií s vlastným sociálnym zariadením) zariadenia správy a riadenia. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Súčasťou riešenia sú aj sadové úpravy plôch zelene, športové a detské ihrisko.

Statická doprava: na 1. n.p. je navrhnutá hromadná garáž s kapacitou 39 odstavných a parkovacích stojísk, na externých parkovacích plochách je umiestnených ďalších 60 parkovacích stojísk. Celkovo je v rámci tejto stavby navrhovaných 99 parkovacích miest.

Dopravné napojenie: V rámci stavebného objektu SO 04 *Komunikácie a spevnené plochy* je navrhnuté dopravné pripojenie miestnou obslužnou komunikáciou kategórie MO 8/30, FT C3 na komunikáciu primárnej infraštruktúry – prístupovej komunikácie, ktorá je pripojená na Slovnaftskú kolmou stykovou križovatkou s požiadavkou riadiť ju funkčnou cestnou dopravnou signalizáciou. Tento stav by sa po dobudovaní rýchlostnej komunikácie R7 a funkčného dopravného pripojenia riešeného územia na rýchlostnú komunikáciu mohol zmeniť. Objekt ďalej zahŕňa vybudovanie spevnených plôch pre peších, ktoré zabezpečujú prístup k parkovacím plochám, k objektu, pripojenie na pešie ťahy primárnej infraštruktúry až na Slovnaftskú. Celková plocha riešeného pozemku je 8022 m², zastavaná plocha je 1500 m², spevnené plochy 3195 m², plocha zelene 3327 m², celková podlažná plocha je 8500 m².

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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702

Podmienky funkčného využitia plôch: územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy; A – osobnej, B – nákladnej.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: A - stanice a zastávky osobnej dopravy; B - stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia; B - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok, parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: A - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú; B - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia na separovaný zber odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

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.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa

a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: 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 dotknutej funkčnej ploche s názvom *plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*, sa navrhuje umiestniť samotná polyfunkčná budova, časti plôch zelene a časť spevnených plôch. Ostatná časť plôch zelene a spevnených plôch je riešená v dotknutej funkčnej ploche *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*.

Zariadenia administratívy súvisiace s funkciou (zariadenie správy a riadenia dopravy) a zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou (prevádzka zariadenia sociálnych služieb) sú zaradené medzi **pripustné spôsoby využitia** funkčnej plochy s názvom *plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*. Byty v objektoch funkcie – služobné byty sú zaradené medzi **spôsoby využitia** spomenutej dotknutej funkčnej plochy (702) **pripustné v obmedzenom rozsahu**.

V máji 2018 bolo uzatvorené „Memorandum o spolupráci“ medzi vlastníckmi dotknutých pozemkov a Železnicami Slovenskej republiky. Podľa obsahu tohto memoranda jeho účelom je vymedzenie základného rámca budúcej nožnej spolupráce strán memoranda pri realizácii projektov (pozn.: predmety memoranda; jedným z projektov je aj posudzovaná stavba) v záujme rozvoja územia nachádzajúceho sa medzi Prístavným mostom, Bratislava a rafinériou Slovnaft s funkčným využitím ako územie dopravy, dopravnej vybavenosti a územie zariadení železničnej dopravy.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na časť riešeného územia, ktoré sa je súčasťou dotknutej funkčnej plochy s názvom *plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*, dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,48; IZP = 0,26; KZ = 0,32. Územnoplánovacia dokumentácia nestanovuje pre uvedenú funkčnú plochu limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia. Hlavné mesto SR Bratislava akceptuje navrhovanú intenzitu riešeného územia.

Uvažovaný zámer nie je v rozpore 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:	Polyfunkčný objekt dopravných služieb
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Slovnaftská ulica

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:

- Stavebný objekt SO-04 Komunikácie a spevnené plochy žiadame realizovať ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok, priechody pre chodcov žiadame riešiť bezbariérov, parkovacie plochy na vlastnom pozemku v počte minimálne 92 až 99 stojísk, krátkodobé stojiská vyhradiť v normovom počte a ponechať verejne prístupné.

- Budúcu **kolaudáciu stavby „Polyfunkčný objekt dopravných služieb – Novostavba objektu SO-01-C“ podmienujeme:**

- a) uvedením do prevádzky komunikácie R7 s úplnou funkčnosťou posudzovaných turbookružných križovatiek, prostredníctvom ktorých bude riešené územie dopravne pripojené na nadradenú dopravnú komunikačnú sieť;
- b) v prípade kolaudácie stavby pred kolaudáciou dopravnej stavby R7 s funkčným dopravným pripojením na turbookružné križovatky, bude podmienkou kolaudácie stavby realizácia a funkčná prevádzkyschopnosť križovatky „Slovnaftská – prístupová komunikácia/primárna infraštruktúra“ s riadením cestnou dopravnou signalizáciou v koordinácii s okolitými križovatkami. Nevylučujeme požiadavku aktualizovaného dopravného-kapacitného posúdenia pripojenia územia prostredníctvom prístupovej komunikácie/primárna infraštruktúra na Slovnaftskú, za účelom preverenia/určenia podmienok integrácie nového dopravného potenciálu do nadradeného dopravného systému v čase bez prevádzky rýchlostnej cesty R7.

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

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

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- 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 dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- 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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia

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