



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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
324/FO/2017	MAGS OUIIC 55586/17-421795	Ing. arch. Labanc / 213	22. 10. 2018

Vec

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

investor:	<b>YIT SLOVAKIA a.s., Račianska 153/a, 831 54 Bratislava</b>
stavba:	<b>BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry</b>
žiadosť zo dňa:	31. 10. 2017; doplnená dňa: 21. 12. 2017, 19. 04. 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>09. 2017 – Revízia 14. 09. 2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** úpravu komunikácií, chodníkov a iných spevnených plôch, prípojky sietí, úpravy a rekonštrukcie prípojok sietí a verejného osvetlenia v zóne BCT a na príľahlých komunikáciách.

Areál Zóny BCT je koncipovaný ako neprejazdný. Dopravné pripojenie zóny BCT je z/do všetkých jeho ohraničujúcich komunikácií Páričkova, Košická a Svätoplukova.

Na **Košickú** je to pravo-pravým pripojením, pričom ľavé odbočenia sú zabezpečované na Košickej ulici protismerným otáčaním okolo stredného deliaceho pásu zelene. Košická je navrhnutá ako štvorpruh pri zachovaní súčasného šírkového usporiadania a zrušení existujúceho parkovania a cyklistického pruhu v krajných jazdných pruhoch od Dulovho nám. po križovatku Košická – Mlynské nivy – Prievozská (spolu 24 parkovacích stojísk je navrhnutých v existujúcom zelenom pásu pozdĺž ulice po oboch stranách medzi existujúcimi stromami a verejným osvetlením, cyklistický pruh je navrhnutý v novej polohe). Dve stredové otáčania oproti Tekovskej a Oravskej budú zrušené a cca 70 m pred križovatkou Mlynské nivy – Prievozská bude zriadené v zelenom pásu nové otáčanie a zároveň bude pruh plynulo predĺžený do radiaceho priestoru križovatky.

Cyklotrasa (cyklookruh O3) v časti Košickej ulice bude premiestnená na stranu Zóny BCT na úkor pozemkov investora ako obojsmerný cyklistický pás (v profile 2,5m + 0,70m odstup) medzi zelený pás a tzv. promenádny chodník pre peších (v šírke cca 2,25 – 4,0m). V hornej časti Košickej pred Dulovým námestím je z dôvodu nedostatočných šírkových pomerov cyklistický chodník smerovo

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

E-MAIL  
primator@bratislava.sk

rozdelený a jeden smer prechádza na druhú stranu Košickej, kde nadviaže na existujúci cyklistický chodník na Trenčianskej.

Na **Svätoplukovej** je navrhnutý nový ľavý odbočovací pruh do Zóny BCT na úkor stredového zeleného pásu. Existujúce úzke niky pre MHD budú zrušené a nahradené zastavovaním v rámci vonkajšieho jazdného tzv. BUS-pruhu, na mieste ník bude rozšírený chodník/nástupisko. Výjazd na Svätoplukovu je možný len vpravo. Peší vzťah medzi Zónou BCT a „Stanicou Nivy“ je riešený šikmým chodníkom pre peších.

Vjazd/výjazd do/zo Zóny BCT z/na **Páričkovu** umožňuje aj ľavé odbočenia. Pozdĺž komunikácie sú navrhnuté pozdĺžne stojiská, pri Dulovom nám. aj kolmé.

Cyklistický chodník (cykloradiála R26) na Páričkovej v úseku od Svätoplukovej po Košickú je navrhovaný ako smerovo rozdelený do samostatných jednosmerných jazdných pruhov medzi komunikáciou a chodníkom prípadne parkovaním. Súčasťou všetkých chodníkov okolo zóny sú bezbariérové úpravy.

Navrhnuté úpravy na komunikácii Košická budú realizované pred, resp. súčasne s etapou „Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy“.

**Návrh postupnosti výstavby jednotlivých stavieb zóny BCT v zmysle predloženej revízie DÚR posudzovanej stavby 14.09.2018 je nasledovný:**

1. Pamiatková obnova budovy Pradiarne BCT
2. Námestie a podzemné garáže pre Pradiareň BCT
3. Príslušná časť stavby BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry
4. Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy
5. Príslušná časť stavby BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry  
dopravné stavebné objekty: SO 110 Úprava komunikácie, Košická; SO 111 Chodník BCT1; SO 112 Chodník BCT2; SO 113 Chodník BCT3; SO 114 Cyklotrasa BCT1; SO 115 Cyklotrasa BCT2; SO 116 Cyklotrasa BCT3; SO 117 Parkovacie miesta, Košická; SO 118 Vjazd do územia BCT2/3, Košická; SO 120 Trvalé dopravné značenie, Košická; SO 122 Úprava chodníka Košická; SO 310 Úprava komunikácie, Páričkova; SO 311 Chodník Páričkova juh,; SO 312 Cyklotrasa, Páričkova, SO 316 Vjazd do územia BCT1, Páričkova; SO 317 Trvalé dopravné značenie, Páričkova; SO 319 Úprava chodníka, Páričkova a i.
6. Polyfunkčný súbor BCT 3, Administratíva a Bytové domy
7. Zostávajúca časť stavby BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry  
dopravné stavebné objekty: SO 210 Úprava komunikácie, Svätoplukova; SO 211 Chodník, Svätoplukova; SO 212 Úprava chodníka Svätoplukova; SO 213 Vjazd do územia BCT2/3, Svätoplukova; SO 214 Trvalé dopravné značenie, Svätoplukova; SO 216 Úprava zastávky MHD Svätoplukova sever; SO 217 Úprava zastávky MHD Svätoplukova juh; Zmena organizácie dopravy súvisiaca s križovatkou č. 241 Záhradnícka – Svätoplukova a vyplývajúca z revízie Dopravno-kapacitného posúdenia (spracovateľ DI CONSULT, s.r.o., 12/2017) v lokalite Svätoplukova – Kocel'ova – Kvačalova – Bazová (v doplnení zo dňa 19. 04. 2018 riešené v osobitnej PD „Úprava trvalého dopravného značenia križovatky č. 241 Záhradnícka – Svätoplukova, zmena organizácie dopravy, spracovateľ Ing. Plunár).
8. Polyfunkčný súbor BCT 2, Bytové domy (len objekty inžinierskych sietí).

**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:**



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.

Ostatná časť záujmovej lokality, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, 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
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				komplexy OV	0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou ( na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,52	0,10
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,6	0,10

\* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

\*\* zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

#### **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.

**koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posudzovaná stavba ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** dotknutých funkčných plôch: *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy sú zaradené medzi **spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu** dotknutej funkčnej plochy



dopravného značenia, žiadame riešiť ako súčasť stavby v rámci tzv. 1. etapy výstavby (objekty BCT1).

- Vyvolanú zmenu organizácie dopravy v súvislosti s posúdením križovatky č. 241 Záhradnícka – Svätoplukova vyplývajúcu zo záverov DKP celej Zóny BCT, s návrhom úpravy trvalého dopravného značenia zmenou organizácie dopravy na častiach komunikácií Svätoplukova – Koceľova – Kvačalova – Bazová, žiadame riešiť ako súčasť stavby v rámci tzv. 2. etapy výstavby (objekty BCT3).
- Naďalej trváme na podmienke, že križovatku Páričkova – Svätoplukova v čase kolaudácie vybraných objektov v zóne BCT od jej tzv. 2. etapy (objekty BCT3), je potrebné riadiť cestnou dopravnou signalizáciou (prestavba križovatky na križovatku s CDS je súčasťou stavby „Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií - Mlynské nivy“, CDS v tejto križovatke je zároveň podmienkou kolaudácie stavieb v zóne BCT od jej tzv. 2. etapy). Túto podmienku žiadame zahrnúť do podmienok ku kolaudácii stavby „Polyfunkčný súbor BCT3, Administratívna budova a bytové domy“.

#### **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

#### **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:**

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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
ostatná dokumentácia

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