



**1. Račianska, s.r.o.  
Turčianska 2  
821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
31.01.2017                      MAGS OUIK 36402/17-21881                      Ing. Mosná /59356508                      29.11.2017

Vec:

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

investor:	<b>1. Račianska, s.r.o., Turčianska 2, 821 09 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Obytný súbor URBAN RESIDENCE, Račianska ul., Bratislava“ - III. etapa v rozsahu nového objektu - Polyfunkčný bytový dom C – zmena vydaného územného rozhodnutia, kat. úz. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>01.02.2017 a doplnená dňa 04.04.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena územného rozhodnutia (zmena vydaného územného rozhodnutia pod č. ÚKaSP-2008/1330/O-KHA-710 zo dňa 14.10.2008, právoplatné dňa 01.12.2008)</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Compass s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava, Ing. arch. Juraj Benetín, reg. č. 1769AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>november 2016_ Revízia 1</b>
doložené doklady:	<b>vydané územné rozhodnutie MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP-2008/1330/O-KHA-710 zo dňa 14.10.2008, právoplatné dňa 01.12.2008</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu územného rozhodnutia, ktorá spočíva v pridaní nového stavebného objektu do územia. Toho času sa v území realizuje „Obytný súbor URBAN RESIDENCE“, ktorý sa skladá z 3 objektov: penziónový dom A.I, polyfunkčný bytový dom A.II a polyfunkčný bytový dom B, pričom v strede vo vnútrobloku je navrhnutý verejný priestor so zeleňou, lavičkami a detským ihriskom. Navrhovaný polyfunkčný bytový dom C („SO 14 Polyfunkčný bytový dom C“), bude mať 2 podzemné podlažia, 12.NP a zastrešený bude plochou strechou. Objekt bude svojimi proporciami a orientáciou plynulo nadväzovať na vedľajší realizovaný projekt – „Obytný súbor Pri Mýte“. Podzemné podlažia sú prepojené s prislúchajúcimi komunikáciami podzemnej garáže objektu „SO 13 Polyfunkčný bytový dom B“, vjazd do garáže je navrhnutý zo Škultétyho ul. cez objekt „SO 04.4 Rampa do garáže“. V podzemnej garáži je navrhnutých 53 parkovacích miest, technické

zázemie (výmenníková stanica-OST), sklady a vertikálne komunikačné jadrá (výtahy a schodiská). Na 1.NP je navrhnutý vstupný priestor, recepcia, 3 obchodné prenajímateľné priestory a komunikačné jadrá s výťahmi a schodiskami. Od 2.NP až po 10.NP sú na každom podlaží navrhnuté chodby, komunikačné jadrá, 2 nebytové priestory – ateliéry a 6 bytových jednotiek s rozmernými loggiami navrhnutými po celom obvode stavby. Na 11.NP je navrhnutých 6 bytových jednotiek s loggiami, jeden 4-izbový mezonetový byt, jeden nebytový priestor – ateliér, chodby a komunikačné jadrá. Na 12.NP je umiestnená vrchná časť mezonetového bytu, spolu so zimnými záhradami a 2 terasami. V objekte je navrhnutých celkovo 61 bytových jednotiek a 19 nebytových priestorov – ateliérov. Objekt C bude novými prípojkami napojený na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie.

Obytný súbor sa nachádza v bloku vymedzenom komunikáciami Račianskou ul., Škultétyho ul. a územím železničnej stanice Bratislava – Filiálka, pričom na mestskú komunikačnú sieť bude obytný súbor napojený na rekonštruovanú Škultétyho ul. Výškové usporiadanie objektu C nadväzuje na vedľajší realizovaný projekt a dopravné pripojenie, ktoré bolo navrhnuté a prijaté pri umiestňovaní I. etapy investície, zostáva zachované. Stavba využíva v plnom rozsahu riešenie dopravného pripojenia susednej investície „Obytný súbor Pri Mýte“, včítane všetkých podmieňujúcich dopravných investícií na komunikácii Račianska. (V predloženej dokumentácii je priložená aj zmluva o spolupráci medzi investormi oboch susedných stavieb využívajúcich rovnaké dopravné vybavenie a spoločné podmieňujúce dopravné investície oboch stavieb, ktoré má v objektovej skladbe stavba „Obytný súbor Pri Mýte“). Ide predovšetkým o dopravné pripojenie na Račiansku ul., ktoré o.i. zahŕňa úpravy - prestavby križovatiek Račianska – Kominárska, Račianska – Kraskova a Račianska – Legerského, úpravy chodníkových telies pozdĺž komunikácie Račianska a prekládky inžinierskych sietí a trolejového vedenia. Statická doprava je riešená v zmysle vypočítaných nárokov, a to v celkovom počte 108 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 53 v podzemnej garáži objektu C, 51 v podzemnej garáži I. a II. etapy a 4 parkovacie miesta na teréne pred objektom C, pri Škultétyho ul. Celková plocha pozemku pre obytný súbor je 14 280 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku pre III. etapu, pre polyfunkčný bytový dom „C“ je 2191 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu „C“ je 530 m<sup>2</sup>, v max. ploche je to 691,07 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha nadzemných podlaží má 6131 m<sup>2</sup>, celková plocha bytov má 3284 m<sup>2</sup>, celková plocha nebytových priestorov - ateliérov je 803 m<sup>2</sup>, celková plocha občianskej vybavenosti v objekte je 373 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 783 m<sup>2</sup>, započítateľné plochy zelene spolu tvoria 575 m<sup>2</sup> a plocha zelene na rastlom teréne má 233 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. 11486/8, 11486/2, 11486/7 a 11486/9, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie, regulačný kód I.**

**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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód I**. 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.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	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.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša proporcie konkrétneho územia. Svojou štruktúrou zástavby dotvára urbanisticky kvalitný priestor novovznikajúceho obytného prostredia. Dosahované indexy deklarované v predloženej dokumentácii sú: IZP = 0,299; IPP = 2,399; KZ = 0,27, pričom podiel bývania v predmetnom území dosahuje hodnotu 64,2% (podmienkou funkčného využitia plôch pre danú lokalitu je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby 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>„Obytný súbor URBAN RESIDENCE, Račianska ul., Bratislava“ – III. etapa, v rozsahu objektu Polyfunkčný bytový dom C</b>
na parcele číslo:	<b>11486/8, 11486/2, 11486/7 a 11486/9</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Račianska ul.</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 navrhovaný polyfunkčný dom „C“, ktorý tvorí III. etapu uvedeného investičného zámeru, bude z hľadiska riešenia dopravného pripojenia a distribúcie dynamickej dopravy využívať dopravné riešenie na komunikácii Račianska, ktoré je súčasťou objektovej skladby stavby susednej investície „Obytný súbor Pri Mýte“ s vydaným územným rozhodnutím.

- keďže toto dopravné riešenie bude využívané aj pre príjazd/prístup do „Obytného súboru URBAN RESIDENCE, Račianska ul., Bratislava“ požadujeme realizáciu a kolaudáciu navrhnutého dopravného riešenia na Račianskej ulici, vrátane úprav na Kominárskej a rekonštrukcie Škultétyho ulice, zahrnúť medzi podmieňujúce dopravné investície tiež ku kolaudácii stavebných objektov projektu „Obytný súbor URBAN RESIDENCE, Račianska ul., Bratislava“, a teda aj medzi podmieňujúce dopravné investície III. etapy projektu tvorenej stavebným objektom „Polyfunkčný bytový dom C“. Súčasťou prijatého dopravného riešenia sú na Račianskej ulici o.i. tieto opatrenia:
- prestavba križovatky Račianska – Kominárska na križovatku s cestnou dopravnou signalizáciou a umožnením protismerného otáčania zo smeru z Rače;
- zrušenie kolízneho prejazdu cez električkovú trať do/z Kraskovej ulice;
- prestavba križovatky Račianska – Legerského s cestnou dopravnou signalizáciou s možnosťou protismerného otáčania zo smeru od centra vrátane rozšírenia Račianskej v riešenom úseku;
- súvisiaca infraštruktúra pre pohyb chodcov a cyklistov;
- preložky inžinierskych sietí a pod.

#### **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 výsledkov posúdenia projektovej dokumentácie hlavnou architektkou pre rozvojové územie v lokalite Račianskej ul., v priestore novovznikajúceho obytného územia vyplynuli nasledujúce odporúčania:

- v rámci udržateľnosti aj energetického konceptu bytového domu ako aj z dôvodu príjemnejšieho spoločného priestoru na jednotlivých podlažiach je nevyhnutné dbať pri chodbových bytových domoch na dostatočné prirodzené presvetlenie chodieb a uzlových priestorov, v prepojení na vertikálne komunikačné jadro. Dôležitým prvkom jednak presvetlenia, ale aj pozitívnej sociálnej interakcie môže byť spoločný poloverejný priestor na každom podlaží v kontakte s exteriérom.

#### Odporúčania z hľadiska ochrany životného prostredia, zelene a tvorby krajiny:

- V popise funkčného riešenia autor uvádza, že park vo vnútrobloku ponúka možnosti na hranie a športové aktivity. Funkčné využitie sa má sústrediť na aktívnu rekreáciu.

- Navrhnuté riešenie:

- V ploche nad strechou garáží je substrát v minimálnej hrúbke od 1,3 m do 2 m a formovaný ako zatrávená „terénna vlna“, v rámci nej je navrhnutá aj vzrastlá zeleň. Do zemných vln sú zarezané chodníky a vytvárajú atraktívne prostredie pre trávenie voľného času užívateľov ale aj návštevníkov obytného súboru.
- Formálne zvlnená zatrávená plocha pôsobí uniformne a nepodporuje aktívny kontakt, skôr naopak. Vlny so stromami navrhnuté ako raster pôsobia ako bariéra voľného pohybu a aktívneho využitia pre všetky vekové kategórie. Z pohľadu intenzity užívania takéhoto krajinárskeho detailu vo vnútri obytného vnútrobloku je tento z hľadiska údržby neutržateľný. Posudzovaný návrh smeruje viac k pasívnemu využívaniu s prevažujúcou estetickou funkciou, čo je vzhľadom na predmetnú lokalitu bez možnosti aktívneho využívania nežiadúce. Vzhľadom na súčasné dlhodobé udržateľné trendy preferujeme z hľadiska užívania priestorov vznik príjemných bezbariérových multifunkčných verejných a poloverejných priestorov a z hľadiska kvality životného prostredia biodiverzitu a možnosti zadržiavania zrážkovej vody v území, jej zachytávanie a využívanie na závlahu, resp. vodné prvky v území.
- Povrchy parkovacích miest na teréne odporúčame realizovať z materiálov priepustných pre zrážkovú vodu.
- Odporúčame zadržiavať zrážkovú vodu v území a sekundárne ju v obdobiach sucha využívať na závlahu, s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území;

V kontexte navrhovaného umiestnenia stavby a tohto záväzného stanoviska považuje Hlavné mesto SR Bratislava za nevyhnutné zdôrazniť toto:

1. Je vo verejnom záujme, aby pre realizáciu predmetného investičného zámeru bola zrealizovaná podmieňujúca investícia - ide predovšetkým o dopravné pripojenie na Račiansku ul., ktoré o.i. zahŕňa úpravy – „prestavby križovatiek Račianska – Kominárska, Račianska – Kraskova a Račianska – Legerského, úpravy chodníkových telies pozdĺž komunikácie Račianska a prekládky inžinierskych sietí a trolejového vedenia“.
2. Správu a rozhodovanie vo veci miestneho poplatku za rozvoj vykonáva mestská časť, v kompetencii mestskej časti je zabezpečovanie preneseného výkonu štátnej správy v konaniach podľa stavebného zákona pri umiestňovaní, povoľovaní a kolaudovaní stavieb, pričom pri rozhodovaní v týchto konaniach prihliada na podmienky stanovené hlavným mestom v záväznom stanovisku k investičnej činnosti k predmetnej stavbe.
3. Preto v časti implementácie podmienok stanovených hlavným mestom v záväznom stanovisku, vrátane stavebného a kolaudačného konania, je na príslušnej mestskej časti, aby dbala na dodržiavanie tohto procesu a podmienok určených hlavným mestom v kontexte všeobecne záväzných nariadení prijatých mestskou časťou, nevynímajúc všeobecne záväzné nariadenie o miestnom poplatku za rozvoj.
4. Zároveň Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že je potrebné, v súvislosti s výstavbou – „prestavby križovatiek Račianska – Kominárska, Račianska – Kraskova a Račianska – Legerského, úpravy chodníkových telies pozdĺž komunikácie Račianska a prekládky inžinierskych sietí a trolejového vedenia“, ktorá podmieňuje umiestnenie predmetnej stavby, aby mestská časť, ktorá vedie konania podľa stavebného zákona a spravuje a rozhoduje vo veci miestneho poplatku za rozvoj, venovala dostatočnú pozornosť vytvoreniu podmienok pre realizáciu predmetnej podmieňujúcej stavby aj z hľadiska zabezpečenia pokrytia nákladov vyvolaných podmieňujúcou stavbou.

**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

1x pôvodná dokumentácia

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