



Pravé krídlo, s.r.o.
Dunajská 15/A
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. Černík	04. 09. 2018
	39448/18-79816		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Pravé krídlo, s.r.o., Dunajská 15/A, 811 08 Bratislava
stavba:	Bytové domy a polyfunkčné objekty dopravných služieb
žiadosť zo dňa:	23. 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: novostavba pozostávajúca z hlavných stavebných objektov: 2 polyfunkčné objekty dopravných služieb (PODS) označené ako SO-01-E1 a SO-01-E2 a 5 bytových domov (BD), ktoré sú označené SO-01-E3 až SO-01-E7. Posudzovaná stavba tvorí podľa dokumentácie „sektor E“ novovznikajúcej širšej zástavby (pozn.: „Dunajské predmestie“ resp. „Nový Ružinov“). PODS sú umiestňované v severnej časti záujmového územia, majú 1 podzemné podlažie a 7 nadzemných podlaží. Bytové domy sú umiestňované v južnej časti záujmového územia, majú 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. Objekty SO-01-E3 a SO-01-E4 majú spoločnú podzemnú podnož a aj objekty SO-01-E5, SO-01-E6 a SO-01-E7 vyrastajú so spoločnej podzemného podlažia. V suterénoch všetkých objektov sa nachádzajú hromadné garáže, skladové a technické priestory.

Na 1. n. p. objektu SO-01-E1 je navrhnutá občianska vybavenosť a priestory zariadenia správy a riadenia (administratíva). Objekt SO-01-E2 od 1. n. p. až po 6. n. p. a objekt SO-01-E1 od 2. n. p. až po 6. n. p. je rozdelený 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. oboch objektov sú riešené služobné byty určené pre prevádzku zariadenia sociálnych služieb.

Objekty *SO-01-E3*, *SO-01-E6* a *SO-01-E7* obsahujú tzv. „apartmány – nebytové priestory na prechodné ubytovanie“ na 1. a 2. n. p., na ostatných podlažiach (na 3. až 5. n. p.) majú riešené byty. Objekt *SO-01-E4* a objekt *SO-01-E5* obsahuje apartmány – nebytové priestory na prechodné ubytovanie na 2. n. p., na ostatných podlažiach (na 1. n. p. a na 3. až 5. n. p.) majú riešené byty.

Kapacita celej stavby je 121 bytov, 55 apartmánov – nebytových priestorov na prechodné ubytovanie a 175 priestorov určených pre zariadenia sociálnych služieb a zariadenia správy a riadenia dopravy.

Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Súčasťou riešenia sú aj sadové úpravy plôch zelene, spevnené plochy rôzneho druhu a 2 prístrešky pre kontajnery na odpad (pri severnej hranici riešeného územia).

Dopravné riešenie: Napojenie na jestvujúcu komunikačnú sieť sa uvažuje prostredníctvom prístupovej komunikácie pripojenej na Slovnaftskú ulicu stykovou križovatkou, riešenej v rámci už realizovanej zástavby v lokalite (SO 10-01-02 Dopravné napojenie na Slovnaftskú ulicu a SO 10-02 Prístupová komunikácia MO 8/40, f.t. C2). Evidujeme, že súčasne sa uvažuje s prepojením zástavby aj na komunikačnú sieť susediacej zóny malopodlažnej zástavby (ul. Na výslni, Komárňanská ul.) a to rekonštruovanou časťou existujúcej komunikácie označenej ako „Vetva B-1“.

Statická doprava: V rámci navrhovanej zástavby sa umiestňuje celkovo 442 stojísk (257 interiérových a 185 exteriérových).

Navrhovaná plocha bývania vo funkčnej ploche „zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501“ dosahuje hodnotu 8 082 m².

Rozloha časti riešeného územia nachádzajúca sa vo funkčnej ploche „*plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*“ je 11 577 m², zastavaná plocha je 2 520 m², započítateľná plocha zelene 2 881 m², celková podlažná plocha je 14 071 m².

Rozloha časti riešeného územia vo funkčnej ploche „zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501“ je 12 047 m², zastavaná plocha je 3 390 m², započítateľná plocha zelene 3 827 m², celková podlažná plocha je 12 329 m². (plošné bilančné údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie)

Celková plocha riešeného územia je 25 050 m², celková zastavaná plocha je 5 910 m², celkové spevnené plochy 9 736 m², celková započítateľná plocha zelene 7 978 m², celková podlažná plocha je 26 400 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:**

[illegible]

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.

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.

s umiestnením stavby:	Pravé krídlo, s.r.o., Dunajská 15/A, 811 08 Bratislava
na parcele číslo:	xx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	územie medzi ulicami Slovnaftská a Na výslní

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:

- Kolaudáciu zástavby polyfunkčných objektov dopravných služieb a bytových domov (tzn. sektoru E zóny Nový Ružinov) podmieňuje zrealizovanie stavieb „Rýchlostná cesta R7 Bratislava Ketelec – Bratislava Prievoz“ a „Diaľnica D1 Bratislava, križovatka Prievoz – rekonštrukcia“ (stavebník NDS a.s.) a ich uvedenie do užívania/prevádzky. Dôvodom je zohľadnenie týchto dopravných stavieb, vrátane turbookružných križovatiek kľúčových pre pripojenie zástavby na nadradený komunikačný systém, v „Dopravno – kapacitnom posúdení dopravného napojenia zóny Nový Ružinov“ (spracovala spoločnosť Alfa 04 a.s. v 02/2018).

Oznamujeme, že v prípade kolaudácie zástavby v predstihu pred vybudovaním a skolaudovaním rýchlostnej cesty R7 v úseku Ketelec – Prievoz a rekonštrukcie MUK Prievoz bude nevyhnutné novým dopravno – kapacitným posúdením preukázať možnosť pripojenia sektoru E na súčasnú komunikačnú sieť, a v prípade potreby stanoviť opatrenia na zvládnutie nárastu dopravného zaťaženia generovaného touto zástavbou aj bez prevádzky rýchlostnej cesty (pripomíname už v rámci UŠ zóny Dunajské predmestie potvrdenú potrebu zriadenia CDS v križovatke prístupovej komunikácie pripojenej na Slovnaftskú ulicu do doby sprevádzkovania rýchlostnej komunikácie R7).

- Z dopravného riešenia je zrejmá možnosť dopravného prepojenia zástavby sektoru E aj na komunikačnú sieť susediacej zóny malopodlažnej zástavby (ulice Na výslni, Komárňanská a pod.). S možnosťou dopravného prepojenia sektoru E s uvedenou zónou nesúhlasíme. Dôvody: Predmetné územie nedisponuje kapacitným komunikačným systémom – dopravný prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením, chýbajú chodníky.

Žiadame: Dopravné pripojenie zástavby sektora E riešiť výlučne v súlade s koncepciou dopravnej obsluhy navrhnutou v UŠ zóny Dunajské predmestie, t. j. prostredníctvom prístupovej komunikácie pripojenej na Slovnaftskú ulicu stykovou križovatkou.

- Krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov zástavby žiadame riešiť ako verejne prístupné. Ich vyhradenie v normovom počte žiadame preukázať v ďalšom stupni PD.

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. zatrávňovacími 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 (aktuálnu) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia
dokumentácia (neaktuálna)

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