

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
088/FO/2018	MAGS OUIK 47368/18-355379	Ing. arch. Mgr. art. Černík	14. 11. 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>Polyfunkčný súbor BCT 3, Administratíva a bytové domy</b>
žiadosť zo dňa:	13. 06. 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. 2018 – Revízia 09. 11. 2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu, ktorá obsahuje nasledovné hlavné stavebné objekty: SO 3.2 – Podzemná garáž, SO 3.3 – Bytový dom OPR, SO 3.4 – Bytový dom STU a SO 3.5 – Administratívna budova. Nadzemné stavebné objekty spolu vytvárajú kompaktnú zalomenú zástavbu a spolu s jestvujúcou zástavbou v južnej časti záujmového územia BCT (územie vymedzené ulicami Svätoplukova, Páričkova a Košická) vytvárajú nový vnútroblok. Stavba má 3 podzemné podlažia a 5 až 14 nadzemných podlaží. Prízemie je v rámci rozšírenia chodníka a umiestnenia obojsmernej cyklistickej trasy na Košickej ulici zasunuté do vnútra pôdorysu celkovej zastavanej plochy o cca 2,2 m. V suteréne je navrhnutá podzemná hromadná garáž, komunikačné priestory, bytové sklady/pivničné kobky, iné skladové priestory a technické priestory.

**Bytový dom OPR** pozostáva z 3 sekcií (O, P a R), sekcie O a P má 8 n. p. a sekcia R má 7 n. p.. Na prízemí sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti so zázemím, vstupné, komunikačné a skladové priestory určené pre prevádzku bytového domu. Na 2. n. p. sa v sekcii O nachádzajú ďalšie priestory prevádzok občianskej vybavenosti z prízemlia, v sektoroch P a R sú od 2. n. p. riešené byty a nebytové priestory, rovnako tak aj v sekcii O od 3. n. p..

**Bytový dom STU** pozostáva z 3 sekcií (S, T a U), sekcia S má 6 n. p. a sekcie T a U majú 7 n. p.. Na prízemí sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti so zázemím, vstupné, komunikačné a skladové priestory určené pre prevádzku bytového domu. Od 2. n. p. sú v týchto sekciách navrhnuté byty a nebytové priestory.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500IČO  
603 481INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)E-MAIL  
primator@bratislava.sk



zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** 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

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, 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 domácností.

**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

**námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Parcely, pre ktoré 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	<i>zástavba mestského typu</i>	0,30	0,25
					0,28	0,25
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej 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
				<i>intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*</i>	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.

**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**



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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Údaje zobrazované vo výkresoch čiastkových situácií požadujeme skoordinať s výkresmi situácií, ktoré zobrazujú celé riešené územie predmetnej stavby.
- **Kolaudáciu posudzovanej stavby podmieňujeme zrealizovaním navrhovaných plôch zelene v rámci stavby „BCT 2“.** Konkrétne ide o navrhované plochy zelene na rastlom teréne s rozlohou 335 m<sup>2</sup>, plochy zelene na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s požadovanou hrúbkou substrátu nad 2,0 m s rozlohou 2 395 m<sup>2</sup> a plochy zelene na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s požadovanou hrúbkou substrátu nad 1,0 m s rozlohou 240 m<sup>2</sup>, nakoľko tieto boli započítané do vyhodnotenia koeficientu zelene v rámci časti riešeného územia nachádzajúcej sa v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, a zároveň v rámci celej uvedenej dotknutej funkčnej plochy (501).
- **Plochy zelene na úrovni terénu nad konštrukciami podzemných podlaží s navrhovanou hrúbkou substrátu nad 0,5 m, nad 1,0 m, resp. nad 2,0 m, musia mať požadovanú minimálnu hrúbku substrátu v celom svojom plošnom rozsahu.** V predloženej dokumentácii uvedený typ terénu „svah“ môže byť použitý až nad spomenutou požadovanou minimálnou hrúbkou substrátu.

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

- V priamej nadväznosti k pridruženému dopravnému priestoru pozdĺž Košickej žiadame pri umiestňovaní objektov rešpektovať zasunutie partera o cca 2,2 m v súvislosti s rozšírením chodníka a umiestnením obojsmernej cyklistickej trasy na Košickej podľa PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“.
- 2. Skoordinať dopravné pripojenie obslužnej komunikácie BCT2/3 na Košickú a podzemných garáží na Svätoplukovu s PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“.
- 3. Výpočet nárokov statickej dopravy i kapacitu garáže v počte 548 stojísk akceptujeme, pričom 10 %-nú rezervu odporúčame ponúknuť rezidentom v okolí ako náhradu za zrušené parkovacie miesta v rámci stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“. Parkovacie stojiská na teréne (12 stojísk pri obslužnej komunikácii BCT2/3) odporúčame ponechať ako tzv. „pohotovostné stojiská“ pre krátkodobé zastavenie.
- 4. K predmetnej etape stavby budú zrealizované všetky dopravné objekty v súlade so stavbou „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“ a s úpravami na komunikáciách Páričkova, Košická a Svätoplukova, navrhnutými v zmysle dopravno-kapacitného posúdenia celej Zóny BCT.
- V zmysle dopravno-kapacitného posúdenia celej Zóny BCT, ktorej súčasťou je aj súbor BCT3 (DI CONSULT, s.r.o., 12/2017), žiadame všetky čiastkové opatrenia na okolitej dopravnej komunikačnej sieti vyplývajúce zo záverov DKP viazané na východiská pri spracovaní dokumentácie a splniť požiadavky, ktoré vyplynuli z pozorovania simulácie. Okrem objektov v rámci stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“ zrealizovať aj opatrenia spočívajúce v navrhnutých optimalizáciách signálnych plánov križovatiek Záhradnícka – Svätoplukova, Záhradnícka – Miletičova, Košická – Miletičova a Prievozská – Miletičova (zároveň žiadame dodržať koordináciu zásahov do signálnych plánov s prípadnými aktuálnymi úpravami v rámci iných stavieb, upravené signálne plány predložiť v ďalšom stupni PD). Ako súčasť stavby BCT3 žiadame zrealizovať navrhnutú zmenu organizácie dopravy úpravou trvalého dopravného značenia (obrátenie jednosmerného režimu) na relevantných úsekoch

komunikácií v okolí Svätoplukovej: Koceľova – Kvačalova – Bazová, ktorá vyplynula z posúdenia križovatky Svätoplukova – Záhradnícka v rámci DKP Zóny BCT.

- 5. Naďalej trváme na podmienke, že križovatku Páričkova – Svätoplukova v čase kolaudácie objektov v Zóne BCT 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).

#### **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.

#### **ODPORÚČANIE:**

*Máme za to, že pôvodne navrhnuté dopravné pripojenie administratívneho objektu v križovatkovom priestore Košickej ulice v smere k Prievozskej bolo zrušené. Objekt podzemných garáží stavieb BCT3 je pripojený len zo Svätoplukovej. V takom prípade je potrebné z dokumentácie odstrániť stavebný objekt SO 119 Vjazd do územia BCT3 AB, Košická (napr. na str. 38 a 41 textovej časti).*

#### **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:

- potvrdené kópie výkresov: Koordinačná situácia, Situácia sadové úpravy a zeleň, Rezopohľad B-B
- kópia územnoplánovacej informácie a stanoviska k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 46375/17-397972 zo dňa 15. 11. 2017
- kópia záväzného stanoviska č. MAGS OUIIC 48880/17-348523 zo dňa 08. 06. 2018
- kópia záväzného stanoviska č. MAGS OUIIC 56182/17-430327 zo dňa 24. 07. 2018

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + uvedené potvrdené kópie výkresov
- Magistrát – OSRMT, ODI