



WIGRO TRADE CENTER a.s.
Jašíkova 2
821 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.02.2017 MAGS OUIK 36756/17-29263 Ing. arch. Mgr. art. Černík 06.07.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	WIGRO TRADE CENTER a.s., Jašíkova 2, 821 03 Bratislava
investičný zámer:	„FENIX PARK Bratislava“, Račianska ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	08.02.2017 a doplnená dňa 23.06.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MArch. MAUD. Andrej Alan Daniel Gajdoš, reg. č. 1885AA, Salpietra & Gajdos Architects, s.r.o., Jelenia 2, 811 05 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	február 2017 a jún 2017
doložené doklady:	stanoviská: Dopravoprojekt, a.s. pod č. 5051/16-2310/8600-04 zo dňa 20.09.2016; ŽSR Bratislava – Generálne riaditeľstvo, Odbor Expertízy pod č. 21820/2016/O420-006 zo dňa 11.10.2016; MVSR – KRPZ v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát pod č. KRPZ-BA-KDI3-27-004/2017 zo dňa 02.02.2017 a MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. 36608/10019/2016/ZP/TRIV zo dňa 24.10.2016

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu polyfunkčného komplexu umiestneného v nároží ulíc Račianskej, Kukučínovej a Jarošovej, ktorý z prevažnej časti je navrhnutý v lokalite bývalého areálu bratislavských mlynov. Polyfunkčný komplex sa navrhuje realizovať v dvoch etapách, pričom v 1. etape bude realizovaný blok „A“ objekt s trvalým bývaním, pod označením „SO 101 Bytový dom“, kde v časti objektu je navrhnutá aj občianska vybavenosť a v 2. etape sa vybuduje blok „B“ aj s časťou pre občiansku vybavenosť, avšak určený hlavne pre prechodné ubytovanie s označením „SO 102 Apartmánový dom“. Celú stavbu tvorí jedna spoločná dvojpodlažná podzemná garáž pod obidvoma objektmi, pričom nadzemná časť komplexu je navrhnutá ako dva samostatné funkčné celky, tzn.: „objekt A“ bude pozostávať zo 14. NP, v ktorom sa nachádza 48 bytových jednotiek pre trvalé bývanie a 2 ubytovacie jednotky - ateliéry, určené pre prechodné ubytovanie a „objekt B“, ktorý je určený pre

prechodné ubytovanie - „apartmánový dom“, ktorý pozostáva z 19.NP, v ktorom sa nachádza 97 nebytových priestorov pre prechodné ubytovanie. Celkom je v polyfunkčnom komplexe navrhnutých 147 jednotiek, pre cca 354 obyvateľov. V podzemných podlažiach sú umiestnené parkovacie miesta, pričom v 2.PP je v jednej časti navrhnutý aj CO kryt, ďalej miestnosť pre technológiu, rampa a komunikačné jadrá. V podzemnej garáži je navrhnutých v celkovom počte 256 parkovacích miest a na teréne je navrhnutých ešte ďalších 28 parkovacích miest, spolu má teda polyfunkčný komplex 284 parkovacích miest. V parteri oboch objektov - blokov „A“ aj „B“ sa na 1.NP nachádzajú vstupné a prenajímateľné obchodné priestory, recepcia, komunikačné plochy (schodiská a výťahy) a sociálno-hygienické zázemie. Ďalej v objekte „B“ je na 1.NP umiestnená reštaurácia, prenajímateľné priestory pre obchodné prevádzky, recepcia, správa budovy, sociálno-hygienické zázemie, komunikačné plochy, skladové plochy a plochy pre odpad pre prechodné ubytovanie. Medzi obidvoma objektmi sa nachádza spoločný verejný priestor, ktorý pozostáva z oddychových terás so zeleňou, prístrešku pre MHD a stojiska pre bicykle. Na 2.NP v objekte „A“ sú navrhnuté prenajímateľné priestory – kancelárie, komunikačné plochy a sociálno-hygienické zázemie. Od 3.NP až po 13.NP sú na jednotlivých poschodiach riešené bytové jednotky (pričom v niektorých bytoch sú navrhnuté loggie a aj terasy), z toho je: 14x 2-izbových bytových jednotiek, 29x 3-izbových bytových jednotiek a 5x 4-izbových bytových jednotiek, pričom na 3.NP a 4.NP je navrhnutý apartmán – ateliér: 1x 2-izbová ubytovacia jednotka, určená na prechodné ubytovanie. Na 14.NP je navrhnutá strešná terasa s komunikačnými plochami (výťahy a schodiská). V objekte „B“ na 2.NP sú navrhnuté prenajímateľné priestory – kancelárie, komunikačné plochy a sociálno-hygienické zázemie. Od 3.NP až po 18.NP sú na poschodiach navrhnuté ubytovacie jednotky na prechodné ubytovanie (v niektorých jednotkách sú navrhnuté buď loggie, alebo terasy), z toho je 33x 1-izbových jednotiek – štúdií, 30x 2-izbových apartmánov, 25x 3-izbových apartmánov a 9x 4-izbových apartmánov, pričom na 3.NP a 4.NP sú navrhnuté mezonetové apartmánové jednotky, ďalej sú tu navrhnuté komunikačné plochy (výťahy a schodiská), chodby a kobky. Od 5. NP až po 18.NP sú na jednotlivých podlažiach navrhnuté nebytové priestory - apartmány. Na 19.NP je navrhnutá strešná terasa s komunikačnými plochami (výťahy a schodiská). Objekt „B“ je od 6.NP „natočený o cca 25° na východnú stranu“, smerom ku Kukučínovej ul. Komplex bude novými prípojkami napojený na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Polyfunkčný komplex je dopravne napojený priamo na Račiansku ul. (Vynútenými investíciami pre polyfunkčný komplex budú: preložka VN-22 kV kábla – linka č. 408 a preložka teplovodu 2x DN 400 mm, ktorý prechádza predmetným územím. Trasa bude vedená cez novonavrhovaný podzemný kolektor, ktorý sa vybuduje pred začatím navrhovanej stavby, kolektor bude umiestnený pod úrovňou budúcej základovej dosky).

Základné bilančné údaje podľa predloženého investičného zámeru:

plocha územia	5 198 m ²	
podlažná plocha nadzemná	15 571 m ² ,	IPP = 3,00 (2,995)
celková zastavaná plocha	1 455 m ² ,	IZP = 0,28
podlažná plocha trvalé bývanie	4 671 m ²	= 30 %
podlažná plocha prechodné bývanie	9 030 m ²	= 58 %
plocha obchodu a služieb	1 870 m ²	= 12 %
plocha zelene	1 733 m ²	KZ = 0,33

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. 11744/14, 11744/24, 11749/2, 11749/5 a 11749/7, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy 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

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu 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.

Predmetné územie z juhovýchodnej strany spadá do ochranného pásma železničných tratí.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 11744/23, stanovuje funkčné využitie územia:

- **priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu 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.

V rámci vnútorného mesta je nevyhnutné orientovať výstavbu polyfunkčných komplexov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu (lokalita bývalého areálu bratislavských mlynov), pričom sa preferuje v zastavanom území vnútorného mesta dotvorenie významných rozvojových uzlov mesta o zodpovedajúcu formu bývania a prechodného ubytovania s upravenou parkovou zeleňou, v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou pre rozšírenie a zlepšenie kvality dotknutého územia.

Z hľadiska prínosov pre zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla je aj situovanie výškových budov, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie širšieho centra Bratislavy.

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:	FENIX PARK Bratislava
na parcele číslo:	11744/14, 11744/23, 11744/24, 11749/2, 11749/5 a 11749/7
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	v križovatke ulíc Račianska, Jarošova a Kukučínova

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštatujeme, že investor si je vedomý skutočnosti, že miesto stavby sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí, s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobené železničnou prevádzkou;
- požadujeme, aby stavebník zrealizoval všetky opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov od železničnej prevádzky, pričom je potrebné, aby ním navrhované stavby odolávali vplyvom železničnej prevádzky, a aby v chránených priestoroch stavby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy;
- požadujeme, aby stavebník rešpektoval v predmetnom území plánovanú stavbu ŽSR Projektu TEN-T a ďalšiu prípravu a realizáciu predmetnej stavby priebežne zosúlad'oval a koordinoval so stavbou ŽSR;
- upozorňujeme, že predmetné územie je v tesnom kontakte s navrhovanou verejnoprospešnou dopravnou stavbou, pod označením: D5. výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská - Jarošova, a to s mimoúrovňovou križovatkou Jarošova – Pionierska;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- z dôvodu zlepšenia vjazdu vozidiel MHD do zastávky, požadujeme fyzický ostrovček navrhnutý v odbočovacom zastávkovom pruhu odstrániť a priestor riešiť ako zastávkový pruh pre vozidlá MHD (BUS pruh);
- na zastávke MHD „Pionierska“ žiadame osadiť jestvujúci prístrešok J.C. Decaux priamo na nástupišti MHD, podľa platnej STN 73 6425, v zmysle ktorej odstup pevných prekážok od nástupnej hrany nástupišťa má byť najmenej 1,70 m. Začiatok prístreška žiadame osadiť vo vzdialenosti 8 m od označníka zastávky. Navrhovanú cyklotrasu žiadame viesť poza osadený prístrešok;
- požadujeme doriešiť chýbajúci priechod pre chodcov cez Kukučínovu ul., ktorý bude nadväzovať na priechod od predajne Billa cez železničnú trať k zastávkam MHD na Kukučínovej ul. Priechod pre chodcov cez Kukučínovu ul. môže byť realizovaný aj ako stavba dočasná, a to do doby zahájenia prác na Projekte TEN-T v dotknutom území.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- 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
- 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).

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 – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI