

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Bencont Development, a.s.
Astrová 2/A
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 35935/12-35322 Ing. arch. Labanc / 59356213 11. 06. 2012

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

investor:	SEG Residential I, s.r.o., Staré Grunty 24, Bratislava
stavba:	Páričkova ul. č. 22 a 24 – Rekonštrukcia
žiadosť zo dňa:	15. 02. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	4A ARCHITEKTI, s.r.o, Na Valech 2/290, Praha, ČR
dátum spracovania dokumentácie:	12. 2011

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a nadstavbu existujúceho objektu na Páričkovej ulici č. 22 a 24, ktorá má 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží a pôvodne slúžila ako internát. Navrhovaná rekonštrukcia a nadstavba spočíva v zmene v užívaní stavby z internátu na byty a nebytové priestory s funkciou prechodného bývania a v nadstavbe 6. a 7. plnohodnotného nadzemného podlažia. V suteréne sú riešené pivničné kobky, kotolňa a zachovaný priestor krytu civilnej ochrany. Na 1. np. je v rekonštruovaných priestoroch prístupných z ulice, s novou dispozíciou ponechaná funkcia obchodných priestorov, byty a nebytové priestory sú riešené zo strany vnútrobloku – dvora. Tieto sú riešené aj na 2. np. až 5. np. v rámci novej dispozície priestorov existujúcej časti objektu. Navrhovaná nadstavba bude obsahovať tiež byty a nebytové priestory určené na prechodné bývanie, jej fasáda z ulice je riešená ako šikmá rovina časti strechy, dvorová fasáda nadstavby je pokračovaním obvodových stien objektu. Ostatnú časť strechy tvorí plochá strecha. Predmetná stavba a areál bývalej Bratislavskej Cvermovej Továrne (BCT), v ktorom sú navrhnuté umiestniť parkovacie plochy, sú dopravne napojené na Páričkovu ulicu. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť výstavbou dočasných spevnených plôch s parkovacími miestami na teréne v areáli BCT s kapacitou 177 odstavných a parkovacích stojísk, ktoré sú definované ako prechodné riešenie do doby vybudovania suterénnych priestorov budúcich susedných objektov v rámci plánovanej prestavby areálu bývalej BCT, kam budú tieto odstavné a parkovacie miesta presunuté. Rekonštrukcia budovy bývalého internátu, výstavba parkovísk a areálových komunikácií a realizácia plôch zelene si vyžiada asanáciu niekoľkých objektov (stolárska dielňa, zošlachťovňa, zušlachťovňa a iné) stojacich vo vnútorných nádvořiach areálu. Zastavaná plocha je 1244,0 m², spevnené plochy 7685,7 m², plocha zelene 1457,8 m², celková podlažná plocha je 7415 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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 9744/3, 6-10; 9747/1, 7, 13, 15, 21, 30, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501 (tabuľka C.2. 501 v prílohe).

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie J**. 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.	Číslo 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

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.

Navrhovanou rekonštrukciou a nadstavbou jestvujúceho objektu vznikne polyfunkčný objekt bývania a občianskej vybavenosti, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Podiel bývania vzhľadom na súčasný stav areálu bývalej Bratislavskej Cverbovej Továrne neprekračuje 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby danej funkčnej plochy. Predmetná stavba svojím riešením v danej funkčnej ploche znižuje celkovú zastavanú plochu a celkové podlažné plochy, zvyšuje rozlohu plôch zelene.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Páričkova ul. č. 22 a 24 – Rekonštrukcia
na parcele číslo:	9744/3, 9744/6, 9744/7, 9744/8, 9744/9, 9744/10, 9747/1, 9747/7, 9747/13, 9747/15, 9747/21, 9747/30
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Páričkova ulica – areál bývalej Bratislavskej Cverbovej Továrne

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 riešenia dopravného vybavenia:

- **s navrhovaným riešením nárokov statickej dopravy** pre investičný zámer „Páričkova ul. č. 22 a 24 - Rekonštrukcia“ v k. ú. Nivy na pozemkoch parc. č. 9744/3, /6-10, 9747/1, /7, /13, /15, /21 a /30 vybudovaním dočasných parkovacích plôch s kapacitou 177 odstavných a parkovacích stojísk (z toho 7 miest bude vyhradených pre osoby so zdravotným postihnutím) na pozemkoch nádvoria areálu BCT

vo vlastníctve investora, **ako s dočasným riešením**, do doby vybudovania suterénnych priestorov budúcich susedných objektov, kam budú tieto odstavné a parkovacie miesta definitívne presunuté, **súhlasíme**; rovnako tak súhlasíme, ako s dočasným riešením, s navrhovaným dopravným napojením na komunikáciu Páričkova pri zachovaní súčasnej organizácie dopravy na Páričkovej ulici;

Šírkové usporiadanie komunikácií a spevnených plôch akceptujeme podľa výkresovej dokumentácie pre stavebné povolenie stavebného objektu SO 302 Komunikácie a spevnené plochy s dátumom spracovania 12.12.2011 (výkresy č. D2 – 003 Situácia, č. D2 – 005 Vzorové a priečne rezy); t.j. s minimálnou šírkou príjazdovej komunikácie medzi obrubníkmi 6,0 m. Týmto upozorňujeme na rozpor s výkresom č. C – 003 s názvom Architektonická situácia v časti C dokumentácie pre SP s obsahom Celková situácia stavby, kde má príjazdová komunikácia uvedenú nevyhovujúcu šírku 5,6 m.

- **pri umiestňovaní ďalších stavieb v zóne BCT bude nevyhnutné:**
 - a) **rešpektovať závery z hľadiska riešenia dopravného vybavenia v súlade s čístopisom UAS Transformácia územia zóny Bratislavskej Cvernovnej Továrne** (spracovateľ AUREX, spol. s r.o., máj 2008) – podmieňujúcimi investíciami **d'alšej zástavby areálu BCT**, a teda zahrnuté do objektovej skladby navrhovanej zástavby musia byť všetky nasledovné opatrenia na optimalizáciu dopravy na príľahlej komunikačnej sieti: stavebné opatrenia na skapacitnenie križovatky Mlynské nivy – Košická – Svätoplukova – Prievozská, zjednosmernenie komunikácie Páričkova v úseku Svätoplukova – Niťová, vybudovanie samostatného ľavého odbočenia na vstupe do garáží z Košickej ul., opatrenia súvisiace s riešením MHD (uvedené opatrenia sú podrobnejšie opísané v časti „UPOZORNENIE“ tohto záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti)
 - b) **preukázať**, že navrhovaná investícia svojim dopravným potenciálom neprekračuje regulačnú hodnotu stanovenú pre riešené územie tzv. zóny Chalupkova, ktorého súčasťou je aj areál BCT, t.j. **že platný dopravný regulatív 232 zdrojových a cieľových jazd/ha/špičkovú hodinu je dodržaný**
- súhlasíme s navrhovaným dočasným riešením parkovania pre I. etapu projektu BCT, týkajúcu sa zmeny funkcie z ubytovne na bytový dom za podmienky vecnej a časovej koordinácie výstavby tak, aby pre každú etapu a v každom čase (aj počas realizácie II. a III. etapy) bol pre potreby stavieb riešený dostatok parkovacích miest podľa normy STN 73 6110/Z1

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

UPOZORNENIE:

Navrhovaný investičný zámer je súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná Urbanisticko-architektonická štúdia Transformácia územia zóny Bratislavskej Cvernovnej Továrne (spracovateľ AUREX, spol. s r.o. Bratislava, čístopis máj 2008). Na podklade tejto UAS bolo preverené a následne odsúhlasené dopravné a technické riešenie navrhovaných opatrení, nevyhnutných na skapacitnenie komunikačnej siete a jej križovatiek, ktoré si vyžiada navýšenie dynamickej dopravy generovanej budúcimi investíciami v zóne BCT. **V čístopise UAS boli o.i. prijaté nasledovné hlavné opatrenia na optimalizáciu dopravy na príľahlej komunikačnej sieti:**

- stavebné opatrenia na skapacitnenie križovatky Mlynské nivy – Košická – Svätoplukova – Prievozská (rozšírenie o jeden vstupný jazdný pruh na Svätoplukovej, rozšírenie o jeden vstupný jazdný pruh na Košickej a osamostatnenie pravých odbočení)

- zjednosmernenie komunikácie Páričkova v úseku Svätoplukova – Niťová
- vybudovanie samostatného ľavého odbočenia na vstupe do garáží z Košickej ul.
- opatrenia súvisiace s riešením MHD (úpravy ník a nájzdov zastávok MHD, CDS v križovatke Svätoplukova – Páričkova, vyhradenie BUS pruhov.

Uvedené opatrenia, vrátane ďalších požiadaviek a pripomienok k ich technickému riešeniu, musia byť podmieňujúcimi investíciami zástavby areálu BCT, a teda zahrnuté do objektovej skladby navrhovanej zástavby.

V súvislosti s určením dopravného regulatívu upozorňujeme, že navrhovaný investičný zámer je súčasťou územia, pre ktoré bolo spracované dopravnokapacitné posúdenie celej zóny ohraničenej komunikáciami Karadžičova – Páričkova – Dulovo nám. – Novohradská – Mlynské nivy – Plátenicka – Prístavná – Košická – Pribinova – Dostojevského rad tak, aby dopravná infraštruktúra v území zostala funkčná. V rámci posúdenia bola kvantifikovaná voľná špičková kapacita nadradenej cestnej infraštruktúry, ku ktorej je viazaný nový dopravný potenciál vyplývajúci z navrhovanej intenzifikácie využitia riešeného územia. Z výsledkov posúdenia vyplynula potreba regulácie nových objemov dopravy a ich rovnomerné prerozdelenie v prospech všetkých zámerov v oblasti. Určením maximálneho objemu novej dopravy (počet jász) za špičkovú hodinu na 1 ha rozvojového územia (plánované zámery) vyplynul dopravný regulatív, ktorý v prepočte na 1 ha rozvojového územia predstavuje maximálny potenciál novej generovanej dopravy v hodnote 232 zdrojových a cieľových jász/ha/rannú špičkovú hodinu. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie bude nevyhnutné preukázať, že navrhovaná investícia svojím dopravným potenciálom neprekračuje uvedenú regulačnú hodnotu pre riešené územie, t.j. že platný dopravný regulatív 232 zdrojových a cieľových jász/ha/rannú špičkovú hodinu je dodržaný.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia
tabuľka C.2.501

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