

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 52929/13-319713

Ing. arch. Tomašáková/413

29.10.2013

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bavint, s.r.o.
stavba:	Obytný súbor - Škultétyho
žiadosť zo dňa:	8.8. 2013, doplnenie 9.10. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	VALLO & SADOVSKY ARCHITECTS, s.r.o. zodp. proj. Ing. arch. Oliver Sadovský, 1671 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	08/2013

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu obytného komplexu s názvom „Obytný súbor Škultétyho“, na pozemkoch parc. č. 11476 / 1, 2 a 28 nachádzajúcich sa medzi Račianskou, Kominárskou, Kukučínovou a Škultétyho ulicou. V centrálnej časti pozemku je situovaných deväť bytových objektov B01 až B09 s 333 bytovými jednotkami. Objekty: B01 (6NP); B02 (8NP); B03 (7NP); B04 (7NP); B05 (8NP); B06 (12NP); B07 (7NP); B08 (8NP); B09 (8NP). Posledné podlažia bytových domov B02, B03, B05, B07 a B08 sú ustúpené. Na prízemí (1.NP alebo parter) bytových domov sú umiestnené recepcie a technické vybavenie. Od 2.NP sú obytné podlažia bytových domov. Bytové domy sú umiestnené na pódium. Pódium je navrhnuté ako zelená strecha nad dvomi podzemnými podlažiami s parkovacími miestami. Prostredníctvom svahovania a širokých terénnych rámp sa prekonáva výškový rozdiel medzi úrovňou rastlého terénu a úrovňou pódia. V uličnej fronte Račianskej ulice je situovaný objekt parkovacieho domu so 6 nadzemnými podlažiami + parkovaním na streche t.j. na 7 NP. Občianska vybavenosť je riešená na 1.NP a čiastočne na 2.NP parkovacieho domu a v časti parteru bytového domu B07. Obytný súbor je rozdelený na dve zóny, t.j. na zónu s objektom parkovacieho domu, ktorá je orientovaná do Račianskej ulice a zóna s objektmi bytových domov. Tieto dve zóny oddeľuje lineárny park, ktorý je situovaný paralelne s Račianskou ulicou. Bilancie predloženého investičného zámeru podľa údajov v PD: plocha pozemku investora 24 921 m²; plocha funkčnej plochy zámeru 26 664 m²; zastavaná plocha 7810 m²; IZP 0,29; nadzemná podlažná plocha 51390 m²; IPP 1,93; obytná plocha 32856 m²- 64%, plocha občianskej vybavenosti 7071 m²; plocha zelene celkovo 6839 m²; započítateľné plochy zelene: zeleň na rastlom teréne 5640 m²; zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami: 3774 m² x koef.0,3=1132 m² (hrúbka substrátu nad 0,5m) a 133,40 m² x koef.0,5=66,70 m² (hrúbka substrátu nad 1m); KZ 0,26. Statická doprava: pre funkciu bývania je 669 parkovacích miest (PM), pre funkciu služby 36 PM a pre administratívu 7 PM, t.j. spolu 712 PM + 55 PM náhrada za zrušené PM, t.j. spolu 767 parkovacích miest. Priame dopravné napojenie areálu je uvažované z Račianskej ulice prostredníctvom Kominárskej a Škultétyho ulice. Pešie trasy sú napojené na Račiansku ulicu a na existujúce pešie trasy v okolí. V mieste križovatky Račianska-Kominárska je novonavrhovaný peší priechod. Stavba je rozdelená do 4. etáp: 1. etapa Bytový dom B01, B02, podzemná garáž PG1, dočasné parkovisko. 2. etapa Bytový dom B02, B03, podzemná

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE

IČO

INTERNET

E-MAIL

02/59 35 62 35

02/59 35 64 46

ČSOB 25829413/7500

603 481

www.bratislava.sk

orm@bratislava.sk

garáž PG2, rozšírenie dočasného parkoviska. 3. etapa Bytový dom B05, B06, podzemná garáž PG3 a Parkovací dom. 4. etapa Bytový dom B07, B08, B09 podzemná garáž PG4. V rámci 1.etapy sa uvažuje s vybudovaním dopravného napojenia z Kominárskej ulice, ktoré je podmienené úpravou Kominárskej ulice a rekonštrukciou križovatky a rozšírením Račianskej ulice v časti od Kominárskej ulice po ulicu Kraskova. Pre splnenie kapacity požadovaného počtu parkovacích miest bude vybudované dočasné parkovisko prístupné zo Škultétyho ulice. Etapa č. 2 bude dopravne napojená na 1.etapu, rovnako dôjde k prepojeniu s podzemnou garážou PG2. V rámci 1. a 2. etapy dôjde okrem iného aj k zaslepeniu prejazdu električkovej trate v mieste Kraskovej ulice. Pre splnenie kapacity parkovacích miest sa uvažuje s rozšírením dočasného parkoviska prístupného zo Škultétyho ulice. V 3. etape je uvažovaná úplná rekonštrukcia Škultétyho ulice, rovnako dôjde k úprave križovatiek a rozšíreniu Račianskej ulice od križovatky Škultétyho po križovatku Legerského - bude zrealizované kompletne dopravné riešenie Račianskej a Škultétyho ulice. Po vybudovaní parkovacieho domu sa zruší dočasné parkovisko. Na Škultétyho ulicu bude dopravne napojená aj 4. etapa obytného súboru. V rámci návrhu dopravnej obsluhy predmetného súboru sa uvažuje aj s predĺžením Kominárskej ulice smerom ku Škultétyho ulici v časti medzi Kominárskou ulicou a parc.č. 11476/2. Ulica bude rekonštruovaná na profil MO 7/40 a bude predmetom samostatného územného rozhodnutia. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia:

- väčšia časť pre **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód regulácie I, kód funkcie 501, t.j. 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.

V území je prípustné umiestňovať: bytové domy;

- menšia časť pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód regulácie J, kód funkcie 201, t.j. 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.

Záujmové pozemky 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 regulatívny 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	<i>zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	0,30	0,25

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Porovnanie intenzity využitia územia stanoveného v UPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov s predloženým investičným zámerom:

	UPN hl. mesta SR Bratislavy		Investičný zámer
	regulač. kód I	regulač. kód J	
Index podlažných plôch	max. 2,4	max. 2,7	1,93
Index zastavaných plôch	max. 0,30	max. 0,30	0,29
Koeficient zelene	min. 0,25	min. 0,25	0,26

Uvažovaný zámer bol predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 22.10. 2013 a dňa 23.10. 2013 spoločnosť Bavint, s.r.o. deklarovala dohodu so starostom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto vo veci spolupráce a financovania rozšírenia materskej škôlky MŠ Šancová 65 o dve triedy, aby spĺňala i nároky predmetnej stavby.

Z uvedeného vyplýva, že „Obytný súbor – Škultétyho“ s dodržanými regulatívmi intenzity využitia predmetného rozvojového územia je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Obytný súbor - Škultétyho
na parcelách číslo:	11476/1, 2, 28
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska, Kominárska, Kukučínova a Škultétyho ulica

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: Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie žiadame:

- Vyriešiť rozpor medzi popisom a výkresmi – „odbočenie zo Šuňavcovej len pravosmerné“ z SO 32.2.
- V križovatke č.369 Račianska – Kominárska pruh pre odbočenie vľavo + otáčanie z Račianskej navrhnuť ako čo najdlhší – v dopravno-inžinierskom posúdení je návrh riešiť ho v dĺžke pre vyčkávanie vozidiel na dva cykly riadenia z dôvodu absolútnej preferencie E-MHD.
- Vypracovať materiály Podmienky riadenia CDS križovatky č.369 Račianska – Kominárska a Podmienky riadenia CDS križovatky č.372 Račianska – Legerského s preverením a zabezpečením nielen teoretickej absolútnej preferencie E-MHD ale aj funkčnej absolútnej preferencie.
- Premietnuť do dokumentácie pre stavebné povolenie odporúčania z dopravnej štúdie pre jednotlivé križovatky :

Križovatka Račianska – Kominárska:- navrhnuť dostatočné množstvo detektorov na zistenie vznikajúcich kongescií a ich zníženie;- preveriť možnosť pridania signálu riadený odchod zo zastávky Ursínyho do centra

Križovatka Račianska – Legerského:- navrhnuť dostatočné množstvo detektorov na zistenie vznikajúcich kongescií a ich zníženie

Upozorňujeme: Vyznačenie cyklotrasy na Račianskej ulici v úseku od Kominárskej po Legerského považujeme za dočasné riešenie – do doby realizácie hlavnej cyklotrasy plánovanej v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov na Kukučínovej ulici – Račianska cyklotrasa.

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;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUGG, ODI