



**IKD Residence, s.r.o.**  
**Mlynské nivy 49**  
**821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
08.09.2015                      MAGS ORM 51921/15-330567                      Ing. Mosná /59356508                      03.02.2016

Vec:

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

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| investor:                            | <b>1. Račianska, s.r.o., Trenčianska 56/D, 821 09 Bratislava 2</b>    |
| investičný zámer:                    | <b>Obytný súbor Nové Slovany, Račianska ul., Bratislava</b>           |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>08.09.2015</b>   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie – zmena územného rozhodnutia</b>                    |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia</b>                    |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>šujan_stassel s.r.o., Karloveské rameno 6, 841 04 Bratislava 4</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>júl 2015</b>   |

K pôvodnému investičnému zámeru „Polyfunkčný obytný súbor SLOVANY Bratislava – I. etapa“ bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto územné rozhodnutie pod č. ÚKaSP-2008/1330/O-KHA-710 zo dňa 14.10.2008, právoplatné dňa 01.12.2008 a vydané stavebné povolenie pod č. ÚKaSP-2010/1245-ABA-SP zo dňa 30.11.2010, právoplatné dňa 27.12.2010. Pôvodne predložený zámer (z r. 2007) riešil „Polyfunkčný obytný súbor SLOVANY“ v dvoch etapách: 1. etapa pozostávala z dvoch polyfunkčných bytových domov: objekt A 6-podlažný a objekt B 9-podlažný; 2. etapa pozostávala z 27-podlažného objektu.

**Predložená dokumentácia na zmenu územného rozhodnutia rieši:**

obsahom navrhovanej zmeny územného rozhodnutia je nový návrh zástavby územia v bloku ohraničenom komunikáciami Račianska, Škultétyho a areálom železničnej stanice Bratislava – Filiálka. Navrhovaný obytný súbor má 6 bytových domov s prevládajúcou funkciou bývania v rozsahu 241 bytových jednotiek, 121 apartmánov pre prechodné bývanie a v časti parteru pozdĺž Račianskej ul. je situovaná občianska vybavenosť na ploche 752 m<sup>2</sup>. Bytové domy sú navrhnuté ako jednosekciové a pozostávajú zo 7 až 11 nadzemných podlaží. Statická doprava je riešená v troch podzemných 2-podlažných parkovacích garážach pod obytnými objektmi, kde celkový počet parkovacích miest je 499. Obytný súbor je dopravne priamo napojený na Škultétyho ul. a Račiansku ul. Medzi objektmi zo strany Račianskej ul. je navrhnutá presklená akustická stena v úrovni prvých

dvoch podlaží za účelom čiastočného odhlučnenia vnútroblokového parku. Celkový počet obyvateľov v obytnom súbore je navrhovaný pre 1039 osôb.

Podzemné garáže: Spodná (prvá) stavba s 2-podzemnými podlažiami tvorí podnož pod nadzemnými objektmi BD 1A a BD 1B, tvorí ju 2-podlažná podzemná halová garáž, prístupná zo Škultétyho ul. samostatnou podzemnou rampou, s kapacitou 200 parkovacích miest a doplnkovými priestormi – technické vybavenie, odovzdávacia stanica tepla, technické miestnosti, skladové a pivničné priestory a pod. Spodná (druhá) stavba s 2-podzemnými podlažiami tvorí podnož pod nadzemnými objektmi BD 2A a BD 2B, tvorí ju 2-podlažná podzemná halová garáž, prístupná zo Škultétyho ul. samostatnou podzemnou rampou, s kapacitou 131 parkovacích miest a doplnkovými priestormi – technické vybavenie, odovzdávacia stanica tepla, technické miestnosti, skladové a pivničné priestory a pod. Spodná (tretia) stavba s 2-podzemnými podlažiami tvorí podnož pod nadzemnými objektmi BD 3A a BD 3B, tvorí ju 2-podlažná podzemná halová garáž, prístupná zo Škultétyho ul. samostatnou podzemnou rampou, s kapacitou 166 parkovacích miest a doplnkovými priestormi – technické vybavenie, odovzdávacia stanica tepla, technické miestnosti, skladové a pivničné priestory a pod.

Bytový dom 1A: je jednosekciový „bytovo-apartmánový“ dom, ktorý pozostáva z 9.NP a technickej nadstavby. Na 1.NP sú umiestnené nebytové priestory pre občiansku vybavenosť vo výmere 233,6 m<sup>2</sup>. V objekte je celkom 22 bytov a 37 apartmánov, veľkostná skladba bytových jednotiek pozostáva z 1 až 3-izbových bytov.

Bytový dom 1B: je jednosekciový „bytovo-apartmánový“ dom, ktorý pozostáva z 8.NP a technickej nadstavby. Na 1.NP sú umiestnené nebytové priestory pre občiansku vybavenosť vo výmere 201,6 m<sup>2</sup>. V objekte je celkom 27 bytov a 25 apartmánov, veľkostná skladba bytových jednotiek pozostáva z 1 až 3-izbových bytov.

Bytový dom 2A: je jednosekciový „bytovo-apartmánový“ dom, ktorý pozostáva z 11.NP a technickej nadstavby. Na 1.NP sú umiestnené nebytové priestory pre občiansku vybavenosť vo výmere 93,9 m<sup>2</sup>. V objekte je celkom 49 bytov a 10 apartmánov, veľkostná skladba bytových jednotiek pozostáva z 1 až 3-izbových bytov.

Bytový dom 2B: je jednosekciový „bytovo-apartmánový“ dom, ktorý pozostáva zo 7.NP a technickej nadstavby. V objekte je celkom 38 bytov a 4 apartmány, veľkostná skladba bytových jednotiek pozostáva z 1 až 3-izbových bytov.

Bytový dom 3A: je jednosekciový „bytovo-apartmánový“ dom, ktorý pozostáva z 11.NP a technickej nadstavby. Na 1.NP sú umiestnené nebytové priestory pre občiansku vybavenosť vo výmere 201,6 m<sup>2</sup>. V objekte je celkom 36 bytov a 37 apartmánov, veľkostná skladba bytových jednotiek pozostáva z 1 až 3-izbových bytov.

Bytový dom 3B: je jednosekciový bytový dom, ktorý pozostáva z 10.NP a technickej nadstavby. V objekte je celkom 63 bytov, veľkostná skladba bytových jednotiek pozostáva z 1 až 4-izbových bytov.

Základné bilancie predloženého zámeru:

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| celková plocha pozemku:          | 14 280 m <sup>2</sup> |
| zastavaná plocha:                | 4 219 m <sup>2</sup>  |
| nadzemná podlažná plocha:        | 34 263 m <sup>2</sup> |
| obytná plocha-trvalé bývanie:    | 23 602 m <sup>2</sup> |
| obytná plocha-prechodné bývanie: | 9 875 m <sup>2</sup>  |
| plocha občianskej vybavenosti:   | 752 m <sup>2</sup>    |
| započítateľná plocha zelene:     | 3 670 m <sup>2</sup>  |
| zeleň na rastlom teréne:         | 2 356 m <sup>2</sup>  |

**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. 11486/2, 11487/3 a 11487/4, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, **rozvojové územie, regulačný kód I.**

**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 pod.

Parcely 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. |
|------------|----------|-------------|--|--------------------------|----------|---------|
| I          | 2,4      | 501         | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti | zástavba mestského typu  | 0,30     | 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.

Predložený investičný zámer hodnotíme ako zámer s prevládajúcimi obytnými plochami trvalého a prechodného bývania, ktoré tvoria spolu cca 33 477 m<sup>2</sup>, pričom plochy občianskej vybavenosti pre navrhovaných 1 039 obyvateľov tvoria len 752 m<sup>2</sup> úžitkových plôch. Vo väzbe na koncepciu dotvorenia Račianskej radiály na mestotvornú radiálu s umiestnením centrotvorných funkcií pre vytvorenie mestského prostredia (v zmysle záväznej časti C. ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov), hodnotíme „Obytný súbor Nové Slovaný, Račianska ul., Bratislava“ ako nesúladi so stanovenými záväznými regulatívmi ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| so zmenou územného rozhodnutia: | <b>Obytný súbor Nové Slovany, Račianska ul., Bratislava</b> |
| na parcele číslo:               | <b>11486/2, 11487/3 a 11487/4</b>                           |
| v katastrálnom území:           | <b>Nové Mesto</b>   |
| miesto stavby:                  | <b>Račianska ul.</b>  |

**Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN hl. mesta“) – z hľadiska stanovených záväzných regulatívov viažucich sa k určenému funkčnému využitiu územia. V záväznej časti C. v kap. 1.2.2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta je stanovené: „v priestore Račianskej ulice rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou.“ Konštatujeme, že predložený návrh radenia 6 bytových domov, ktorý nevychádza z radenia existujúcich bytových domov s vnútroblokmi a z línií založenej komunikačnej siete nie je možné hodnotiť ako splnenie uvedeného záväzného regulatívu pre predmetnú lokalitu.

V kap.1.2.4. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie MČ Nové Mesto je stanovený regulatív: „dotvoriť stavebnú štruktúru priestoru Račianskej ulice na mestotvornú radiálu, hlavne v uzlovom priestore jej križovania s okružnými dopravnými systémami mesta a vytvoriť spoločensko-komunikačné centrum celomestského až nadmestského významu v uzlovom priestore Filiálka“. Konštatujeme, že v rozpore s uvedeným regulatívom je aj návrh umiestnenia „šesť metrov vysokej protihlukovej steny“ pozdĺž Račianskej ulice, pritom riešená lokalita sa nachádza vo významnej rozvojovej zóne vnútorného mesta, ktorá je vklínená medzi stabilizované územia a územia, ktorými budú prechádzať plánované dopravné stavby celomestského a nadmestského významu.

Uvádzame, že v predloženom zámere je funkcia prechodného bývania – apartmánov deklarovaná ako funkcia občianskej vybavenosti, pričom v navrhovaných objektoch je riešené trvalé bývanie spolu s prechodným bývaním na tom istom podlaží, čo nezodpovedá vyhláske č. 277 MZP SR, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát – OSRMT-Ka, ODI, archív