

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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.05.2016 MAGS OUIK 45544/16-282361 Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík 08.03.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bavint, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Škultétyho, 2. Fáza“ – SO 03 PH zmena parkovacieho domu PH na bytový dom B10, Račianska ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	11.05.2016 a doplnená dňa 07.06. 2016, 01.07.2016, 21.12.2016 a 07.02.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred jej dokončením s dopadom na zmenu územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Vallo&Sadovsky Architects s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Oliver Sadovský, reg. č. 1671 AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2016

Predložená dokumentácia rieši:

nahradenie parkovacieho domu PH v obytnom súbore Škultétyho situovaného rovnobežne s Račianskou ul. za novonavrhovaný bytový dom s polyfunkciou s označením B10. Pôvodný parkovací dom PH bol riešený s pôdorysnými rozmermi 93,3 x 19,5 m. Objekt bol nepodpivničený, 6-podlažný a zastrešený plochou strechou, na ktorej bolo možné tiež parkovať. Na 1.NP bola riešená po celej ploche objektu občianska vybavenosť a v určitej časti aj na 2.NP a 3.NP. Na 4.NP, 5.NP a 6.NP boli navrhnuté parkovacie miesta, pričom celkový počet parkovacích miest v objekte bol 267 miest.

Navrhovaný bytový dom B10 je riešený ako pavlačový bytový dom, o pôdorysných rozmeroch 91,27 x 11,20 m, objekt má 2 podzemné podlažia určené pre parkovanie 144 vozidiel - z toho je 7 imobilných miest. Objekt bude mať 6.NP a zastrešený bude plochou strechou. Na 1.NP bude riešená po celej ploche občianska vybavenosť a vstupné haly do bytového domu – schodiská, výťahy, miestnosti pre upratovačky, denná miestnosť so sociálno-hygienickým zázemím, miestnosť pre bicykle, miestnosť pre kočíky, sklady, technické miestnosti a rampa do podzemnej garáže. Na 2.NP bytového domu v sekcii B je navrhnutých 6 apartmánov (nebytových priestorov), pričom apartmány

budú prístupné zo spoločnej vstupnej recepcie a vybavenie a zázemie pre apartmány sú riešené na 1.NP recepciou, dennou miestnosťou pre službu, hygienickým zázemím a priestorom pre uskladnenie a manipuláciu s prádlom. Od 2.NP v určitej časti až po 6.NP sú navrhované byty v celkovom počte 54 bytových jednotiek. Dispozične je objekt navrhnutý ako chodbový (pavlačový) dom, pričom jednotlivé byty sú prístupné z chodby, ktorá je navrhnutá pozdĺž fasády orientovanej do Račianskej ul., čím sa vytvára od rušnej ulice akustická bariéra medzi navrhovanými bytmi a Račianskou ul. Celková zastavaná plocha objektu B10 je 1018,43 m², celková plocha občianskej vybavenosti v objekte B10 je 1217 m². Objekt bude na inž. sieti napojený prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravne je objekt priamo prístupný z Račianskej ul.

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 je záujmová parcela č. 11476/28, 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 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 domácnosti

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód I.** 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 OV	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.

Dosahované indexy deklarované v predloženej dokumentácii sú: index podlažných plôch = 2,33; index zastavaných plôch = 0,26 a koeficient zelene = 0,26. Uvažovaný zámer je v súlade 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:	„Obytný súbor Škultétyho, 2. Fáza“ – SO 03 PH zmena parkovacieho domu PH na bytový dom B10
na parcele číslo:	11476/28
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska ul.

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:

- naďalej trváme na všetkých podmieňujúcich dopravných investíciách a opatreniach na komunikačnej sieti, ktoré boli uplatnené ako podmienky umiestnenia stavby „Obytný súbor Škultétyho“ a sú súčasťou vydaných stanovísk/rozhodnutí a priebežne boli upresňované. V súvislosti s riešeným objektom požadujeme vstupný závorový systém do podzemnej garáže (01.P.01) umiestniť čo najďalej od Škultétyho ul. do priestoru až za príjazdovou rampou (01.K.05), z dôvodu zníženia pravdepodobnosti upchatia Škultétyho ul. ako aj Račianskej ul. vozidlami smerujúcimi do Škultétyho ul. (riešenie vjazdu s podmienkou odsunutia závoru bolo posúdené pri zmene pripojenia Škultétyho na Račiansku ul. bez samostatného pruhu priamym odbočením z Račianskej ul. do Škultétyho bez bypassu).

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. zatrávňovacími 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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK,