



DEV-ING SK, s.r.o.
Rovná 50
900 31 Stupava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
16.11.2017	MAGS OUIK 56558/17-435049	Ing. arch. Mgr. art. Černík	30.01.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Pri Kuchajde 2, s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	„NIDO 2 – Projekt občianskej vybavenosti – apartmánové bývanie, komerčné priestory pre obchod, kancelárie, služby, Trnavská cesta, Bratislava“, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	16.11.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Grido Architekti, s.r.o., Bajkalská 5/C, 831 04 Bratislava, Ing. arch. Peter Sticzay-Gromski, reg. č. 1309 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2017
doložené doklady:	stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k urbanistickej štúdii „Apartmány Kuchajda Park“ pod č. MAGS OUIK 58668/16-399073 zo dňa 19.04.2017 a stanovisko MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. 2579/902/2018/ZP/PIFTA zo dňa 23.01.2018

Predložená dokumentácia rieši:

projekt výstavby občianskej vybavenosti – NIDO 2, ktorý pozostáva z apartmánového domu, ktorý je v nadzemnej časti rozdelený na 2 sekcie „A“ a „B“ a z dvoch obchodno-administratívnych objektov - sekcií „C“ a „D“, ktoré budú slúžiť pre obchod, služby a kancelárie. Predmetná lokalita je ohraničená zo severu prvou etapou projektu „Kuchajda Park - VIZ Zóna 1 – projekt NIDO 1“, zo západu obchodným domom Kaufland Slovensko, z východnej strany komunikáciou Tomášikova a z južnej strany komunikáciou Trnavská cesta. Pod celým projektom výstavby občianskej vybavenosti sú navrhnuté (na 2.PP) podzemné garáže, pričom v časti suterénu sú navrhnuté aj viaceré technické miestnosti VZT a chladenie horúcovodu OST. Na strope podzemných garáží z pohľadu sekcií „A+B“ budú sústredené plochy zemného substrátu za účelom vytvorenia

záhradného kopca pri apartmánových objektoch. Strop podzemného podlažia bude po celej svojej ploche rovnakej výšky až na lokálne zníženie v mieste odpadového hospodárstva zaintegrovaného do zemného násypu. Na strope 2.PP (1.PP pre objekty „A+ B“ a 1.NP pre objekty „C+D“) bude vybudovaná plocha pre prístupovú komunikáciu, prepájajúcu celý areál pre chodcov, ale aj plocha umožňujúca umiestnenie ďalších komerčných priestorov na 1.NP obchodno - administratívnych objektov „C+D“. Na úrovni 1.PP sú osadené aj vstupy do jednotlivých apartmánových objektov vyúsťujúcich z rampových napojení na hlavnú areálovú promenádu, ale aj vjazd a prístup áut požiarna ochranu.

Celkový počet apartmánov – nebytových priestorov v apartmánovom dome bude 105, z toho je: 17x 1-izbových štúdií, 49x 2-izbových apartmánov, 22x 3-izbových apartmánov, 16x 4-izbových apartmánov a 1x 2-izbový ateliér. Apartmánové objekty - sekcie „A“ aj „B“ predstavujú 5 až 15 podlažné vežové objekty – s celkovou výškou atiky pri objekte „A“ +46,24 m a v najvyššom bode komínového telesa je to cca +48,94 m. Sekcie vytvárajú kaskádovú líniu v smere od východnej strany – od Tomášikovej ul. až po západnú stranu pozemku. Sekcia „A“ so sekciou „B“ je na 4.NP až 6.NP prepojená „premostená“ nebytovými priestormi, ktoré sú nad priechodom pre peších. Na 1.PP pre sekciu „A+B“ (1.NP pre sekciu „C+D“) sú navrhnuté kobky, technologické miestnosti, vstupy do objektov, spoločné priestory pre apartmánové domy – recepcia, správca, sociálno-hygienické zázemie správcu, fitness, komunikačné plochy (schodiská a výťahy) detské centrum, práčovňa, kočikárne a dva komerčné priestory občianskej vybavenosti. V 15-podlažnom objekte „A“ sú navrhnuté dve vertikálne jadrá so schodiskom a výťahom a v 5 až 7-podlažnom objekte „B“ je navrhnuté jedno vertikálne jadro.

V popredí apartmánových sekcií je pozdĺž Trnavskej cesty umiestnený objekt občianskej vybavenosti, ktorý svojou fasádou kopíruje obrys pozemku a ulíc Trnavská cesta a Tomášikova. Sekcie „C“ a „D“ majú 3 až 4 podlažia a sú zastrešené plochou strechou. Na streche 3.NP sú umiestnené strešné nadstavby – „osobitné administratívne priestory menšej výmery“, v počte 9, pričom na streche je navrhnutá pochôdza zelená záhrada, ale aj technické miestnosti pre chladenie zariadenia VRV. V sekcii „C“ je navrhnuté jedno vertikálne jadro so schodiskom, sociálno-hygienické zázemia a priestory pre komerčné využitie – obchody, služby a kancelárie. V 3 až 4-podlažnom objekte „D“ sú riešené 3-vertikálne jadrá so schodiskom a výťahom, sociálno-hygienické zázemia a priestory pre komerčné využitie – obchody, služby a kancelárie. Kompozícia navrhovaných objektov dotvára a oživuje mestský blok s otvoreným a dobre prístupným átriom – parkom a korzom. Apartmánové objekty a objekty pre občiansku vybavenosť budú na existujúce inžinierske siete napojené prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. V rámci výstavby infraštruktúry v danej lokalite bola v prvej etape pod názvom projektu „Pri Kuchajde – Infraštruktúra“, v novej komunikácii zrealizovaná splašková kanalizácia a verejný vodovod. Navrhovaná dažďová kanalizácia bude z danej lokality odvádzať dažďové vody do vsakovacieho objektu, ktorý bude vybudovaný zo vsakovacích/akumulačných blokov, ktoré budú umiestnené v severozápadnom rohu pozemku, v styku so vsakovacím objektom z I. etapy. Odvodnenie parkoviska bude riešené odvodňovacím žľabom, ktorý bude zaústnený do novonavrhovaného ORL. Lokalita je dopravne pripojená na Trnavskú cestu a Tomášikovu ul. pravo-pravými pripojeniami, ktoré boli obsahom projektu „Pri Kuchajde – Infraštruktúra“, vrátane vnútroareálovej účelovej komunikácie. Súčasťou dopravného riešenia danej lokality bolo aj opatrenie predĺžiť ľavý odbočovací pruh na Trnavskej ceste od centra v smere na Tomášikovú ul., ktoré bolo obsahom samostatnej stavby pod názvom „Pri Kuchajde – Trnavská cesta – predĺženie dopravného pruhu“. Nároky statickej dopravy sú riešené v celkovom objeme 309 parkovacích miest, z toho 297 miest je umiestnených v podzemnej garáži a 12 parkovacích miest na teréne.

Súčasťou dokumentácie sú aj dopravné stavebné objekty pod názvom: *SO 11.1 Komunikácie a spevnené plochy*, *SO 11.2 Exteriérové parkovanie a prekládka jestvujúceho chodníka* a *SO 13 Cyklochodník*. Nákladná doprava obsluhujúca areál (zásobovacie vozidlá, požiarna, sanitné, odvoz komunálneho odpadu) bude mať prístup z verejnej areálovej komunikácie na spevnenú plochu vo vnútrobloku s parametrami pre manévrowanie vozidiel skupiny N2. Pohyb chodcov v

území je zabezpečený po samostatných chodníkoch pre peších, s využitím jestvujúcich prístupových trás z Tomášikovej ul. a Trnavskej cesty. Pridružený dopravný priestor súbežne s Tomášikovou a Trnavskou cestou bude zrekonštruovaný s úpravou priečneho usporiadania: doplnený zatrávnený bočný deliaci pás šírky 1,6 m, pás samostatnej cyklistickej cestičky a chodník pre peších tvoriaci súčasne i nástupné plochy do prevádzok v prízemí objektov pre občiansku vybavenosť, v šírke 2,0 – 5,0 m s aplikáciou bezbariérových úprav.

Pozdĺž navrhovanej výstavby je v rámci rekonštrukcie pridruženého dopravného priestoru navrhnutá samostatná cyklistická cestička *SO 13 Cyklochodník*, v šírke 2,5 m, ktorá je súčasťou širšej siete cyklotrás s pokračovaním na ulice Tomášikova, Trnavská cesta (priečne usporiadanie reaguje na konkrétne bezprostredné okolie rešpektujúc vzrastlé stromy) a cez križovatku aj na Rožňavskú a Tomášikovu ul. Prepojenie cez križovatku bude riešené úpravou jestvujúcich priechodov pre chodcov na združené priechody pre cyklistov a chodcov s min. šírkou 5,0 m (signály CDS budú vymenené za S5c a S5d, preložka CDS a úprava signálnych plánov sa nenavrhujú). Celková plocha územia (zóny 2) má 11 181 m², zastavaná plocha apartmánových objektov „A+B“ je 1178 m², zastavaná plocha objektu „C“ je 633,60 m², zastavaná plocha objektu „D“ je 1593,60 m², celková zastavaná plocha má 3405 m², podlažná plocha nadzemnej časti „A+B“ má 9456 m², podlažná plocha nadzemnej časti „C+D“ má 6197,3 m², celková podlažná plocha nadzemnej časti má 15 653 m², plochy zelene tvoria 2 275 m² a spevnené plochy majú 4195,20 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 15132/101, 15132/53, 15132/59, 15132/87, 15132/88, 15132/92, 15132/93, 15132/94, 15132/99 a 15132/104, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód F.**

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 obrádov, 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb,

zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód F**. 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.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

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.

koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Kompozícia navrhovaných objektov oživuje a dotvára mestský blok, zohľadňuje aj vysoké nároky na hodnotu mestských priestorov, pričom primerane využíva aj polohový potenciál danej lokality.

V predloženej návrhu sú dodržané regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto. Dosahované intenzity podľa predloženej dokumentácie sú: IPP = 1,40; IZP = 0,30 a KZ = 0,20. 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:	„NIDO 2 – Projekt občianskej vybavenosti – apartmánové bývanie, komerčné priestory pre obchod, kancelárie, služby, Trnavská cesta, Bratislava“
na parcele číslo:	15132/101, 15132/53, 15132/59, 15132/87, 15132/88, 15132/92, 15132/93, 15132/94, 15132/99 a 15132/104
v katastrálnom území:	Nové mesto
miesto stavby:	lokalita ulíc Trnavská cesta a Tomášikova

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:

- v predmetnej lokalite evidujeme viaceré trasy inžinierskych sietí, a preto pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **Podmieňujúcimi dopravnými investíciami** ku kolaudácii predmetnej stavby budú:
- realizácia stavby „Pri Kuchajde – Infraštruktúra“, súčasťou ktorej je nová miestna obslužná komunikácia vrátane chodníkov a dopravných pripojení územia na nadradenú komunikačnú sieť (vydané ÚR pre navrhovateľa Murlabo Slovakia, s.r.o.);

- realizácia stavby „Pri Kuchajde – Trnavská cesta – predĺženie dopravného pruhu“, t.j. predĺženie ľavého odbočovacieho pruhu na Trnavskej ceste v smere od centra mesta na Tomášikovu na dĺžku cca 230 m (*vydané ÚR pre Murlabo Slovakia, s.r.o.*);
- realizácia stavebného objektu „SO 13 Cyklochodník“ pozdĺž komunikácií Tomášikova a Trnavská cesta minimálne v rozsahu hraníc investičného zámeru vrátane riešenia priechodov pre cyklistov cez dotknuté komunikácie;
- realizácia vlastného dopravného vybavenia stavby, t.j. komunikácie a spevnené plochy, odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá, chodníky pre peších v rozsahu DÚR.

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).

V kontexte navrhovaného umiestnenia stavby a tohto záväzného stanoviska považuje Hlavné mesto SR Bratislava za nevyhnutné zdôrazniť toto:

1. Je vo verejnom záujme, aby pre realizáciu predmetného investičného zámeru bola zrealizovaná podmieňujúca investícia uplatnená k celému investičnému zámeru pod názvom „Pri Kuchajde“, t.j. ku každej z jej jednotlivých etáp, ako sú realizácia stavby „pri Kuchajde – Infraštruktúra“, „Pri Kuchajde – Trnavská cesta – predĺženie dopravného pruhu“ a „SO 13 Cyklochodník“.
2. Správu a rozhodovanie vo veci miestneho poplatku za rozvoj vykonáva mestská časť, v kompetencii mestskej časti je zabezpečovanie preneseného výkonu štátnej správy v konaniach podľa stavebného zákona pri umiestňovaní, povoľovaní a kolaudovaní stavieb, pričom pri rozhodovaní v týchto konaniach prihliada na podmienky stanovené hlavným mestom v záväznom stanovisku k investičnej činnosti k predmetnej stavbe.
3. Preto v časti implementácie podmienok stanovených hlavným mestom v záväznom stanovisku, vrátane stavebného a kolaudačného konania, je na príslušnej mestskej časti, aby dbala na dodržiavanie tohto procesu a podmienok určených hlavným mestom v kontexte

všeobecne záväzných nariadení prijatých mestskou časťou, nevynímajúc všeobecne záväzné nariadenie o miestnom poplatku za rozvoj.

Zároveň Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že je potrebné, v súvislosti s výstavbou investičného zámeru pod názvom „Pri Kuchajde“, t.j. ku každej z jej jednotlivých etáp, ktoré podmieňujú umiestnenie predmetnej stavby, aby mestská časť, ktorá vedie konania podľa stavebného zákona a spravuje a rozhoduje vo veci miestneho poplatku za rozvoj, venovala dostatočnú pozornosť vytvoreniu podmienok pre realizáciu predmetnej podmieňujúcej stavby aj z hľadiska zabezpečenia pokrytia nákladov vyvolaných podmieňujúcou stavbou.

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.

1x 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 – OUIČ, ODI