



FORMAT, spol. s r.o.
P.O. BOX 89
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
325/FO/2017	MAGS OUIC	Ing. arch. Mgr. art. Černík	24. 07. 2018
	56182/17-430327		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	YIT SLOVAKIA a.s., Račianska 153/a, 831 54 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy
žiadosť zo dňa:	10. 11. 2017; doplnená dňa: 19. 04. 2018, 18. 05. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	revízia 18. 04. 2018 a doplnenie 18. 05. 2018

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu so vstavanou občianskou vybavenosťou nazvanú „Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy“ pozostávajúcu zo 4 hlavných stavebných objektov: SO 1.2 podzemná garáž, SO 1.3 Bytový dom AB, SO 1.4 Bytový dom CD a SO 1.5 Bytový dom EF. Nadzemné stavebné objekty spolu vytvárajú kompaktnú zalomenú zástavbu a s jestvujúcou zástavbou vytvárajú nový vnútroblok. Stavba má 3 podzemné podlažia a 7 až 8 nadzemných podlaží. Prízemie je v rámci rozšírenia chodníka a umiestnenia obojsmernej cyklistickej trasy na Košickej ulici zasunuté do vnútra pôdorysu celkovej zastavanej plochy o cca 2,2 m. V suteréne je navrhnutá podzemná hromadná garáž, komunikačné priestory, bytové sklady/pivničné kobky a technické priestory, na 1. n. p. sú riešené vstupné priestory, priestory občianskej vybavenosti (8 všeobecných obchodných priestorov, 2 kaviarne a ambulancia lekára), komunikačné priestory, domová vybavenosť a technické priestory. Na 2. n. p. až 8. n. p. sa nachádzajú byty, nebytové priestory, komunikačné a technické priestory. Stavba obsahuje celkovo 202 bytov a 56 nebytových priestorov. Súčasťou riešenia posudzovanej stavby sú aj sadové úpravy, spevnené plochy (rôzneho druhu), oplatenie, oporné múry, prvky drobnej architektúry, stojiská pre kontajnery komunálneho odpadu, prípojky sietí a areálové siete.

Dopravne je objekt podzemnej garáže pripojený dvoma vjazdmi: jeden vjazd z Páričkovej ulice je riešený v rámci komplexného pripojenia „Zóny BCT“ na dopravnú sieť v rámci stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“; druhý vjazd sa pripája na vjazd

do podzemnej garáže pre Pradiareň z Košickej ulice v rámci stavby „Námestie a pozemné garáže pre Pradiareň BCT“.

Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 488 parkovacími miestami, z je navrhnutých 482 p. m. v podzemnej garáži a 6 p. m. na teréne, pričom pre potreby stavby bude vyhradených 372 p. m. a 116 p. m. bude na pokrytie budúceho rozvoja územia „Zóny BCT“.

Celková plocha riešeného pozemku je 16 777 m² (plocha záberu stavby je 9 119 m²), zastavaná plocha je 3 234 m², celková započítateľná plocha zelene je 3 428 m², celková podlažná plocha je 23 324 m² – *bilancie sa vzťahujú len na „plochu záberu stavby“*. Riešené územie stavby zasahuje a obsahuje stavbu „Námestie a pozemné garáže pre Pradiareň BCT“, ku ktorej Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 08. 06. 2018 súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 48880/17-348523.

Súčasťou dokumentácie je samostatná príloha Dopravno-kapacitné posúdenie spracované pre stavby „Pamiatková obnova budovy Pradiarne BCT, Námestie a podzemné garáže pre pradiareň BCT a Polyfunkčný súbor BCT1, Bytové domy“ (spracovateľ IR DATA, 03/2018).

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 je záujmová lokalita – *územie vymedzené ulicami Svätoplukova, Párickova a Košická*, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**.

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.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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.
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.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 15. 11. 2017 územnoplánovaciu informáciu a stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIČ 46375/17-397972 k uvažovanému investičnému zámeru „ZÓNA BCT, 1. ETAPA“ na základe posúdenia predloženej dokumentácie predmetného zámeru (spracovateľ: COMPASS s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava; dátum vypracovania: 06. 2017 – Revízia 03. 10. 2017). Súčasťou uvažovaného zámeru je aj aktuálne posudzovaná stavba „Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy“, ktorá tvorí jednu z fáz výstavby spomenutej 1. etapy. Kópia spomenutej územnoplánovacej informácie a stanoviska k investičnému zámeru tvorí prílohu tohto záväzného stanoviska.

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Bytové domy sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. **Podiel bývania** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy aj so započítaním ostatných navrhovaných stavieb 1. etapy výstavby „Zóny BCT“ **je 61,1%** (vypočítané na základe údajov uvedených v textovej časti predloženej posudzovanej dokumentácie).

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,39; IZP = 0,20; KZ = 0,33; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,63; IZP = 0,29; KZ = 0,256; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

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:	Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy
záujmová lokalita	územie vymedzené ulicami Svätoplukova, Páričkova a Košická
v katastrálnom území:	Nivy

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- navrhované nebytové priestory považujeme za priestory občianskej vybavenosti prechodného ubytovania, tým požadujeme, aby tieto priestory nemohli byť v budúcnosti zmenené resp. skolaudované ako priestory funkcie bývania
- požadujeme aby hrúbka substrátov jednotlivých plôch zelene nad konštrukciami podzemných podlaží bola zrealizovaná (následne v kolaudačnom konaní i skontrolovaná) v zmysle textovej časti a výkresu Koordinačná situácia – sadové úpravy a zeleň

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Vzhľadom na vysoké objemy dopravy a prítiaženie komunikačnej siete preukázané v čiastkovom DKP, žiadame navrhnuté úpravy na komunikáciách Páričkova a Košická v zmysle DKP celej Zóny BCT a premietnuté do stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“, zahrnúť do predmetnej etapy stavby „Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy“.
- V priamej nadväznosti k pridruženému dopravnému priestoru pozdĺž Košickej žiadame pri umiestňovaní objektov rešpektovať zasunutie partera o cca 2,2 m v súvislosti s rozšírením chodníka a umiestnením obojsmernej cyklistickej trasy na Košickej (podľa PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“, Compass, s.r.o., 10/2017).
- Skoordinovať dopravné pripojenie územia a podzemných garáží na Páričkovu a Košickú s PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“ (Compass, s.r.o., 10/2017), vrátane koordinácie s pripojením do podzemnej garáže pre Pradiareň z Košickej podľa PD stavby „Námestie a pozemné garáže pre Pradiareň BCT“ (Compass, s.r.o., 06/2017).
- Výpočet nárokov statickej dopravy i kapacitu garáže akceptujeme v zložení: 372 PM pre stavbu BCT 1 a 116 PM pre pokrytie ďalšieho rozvoja Zóny BCT. Upozorňujeme, že v rámci celej zóny BCT môže byť umiestnených max. cca 1960 odstavných a parkovacích stojísk, t.j. objem z ktorého bola pri navrhnutom funkčnom využití vypočítaná dynamická doprava pre potreby DKP. Parkovacie stojiská na teréne odporúčame ponechať ako tzv. „pohotovostné“ pre krátkodobé zastavenie.
- Vzhľadom na vysoké objemy dopravy a prítiaženie komunikačnej siete preukázané v DKP „Pamiatková obnova budovy Pradiarne BCT a Námestie a podzemné garáže pre pradiareň BCT a Polyfunkčný súbor BCT1, Bytové domy“ (03/2018, IR DATA), žiadame úpravy na komunikáciách Páričkova a Košická, navrhnuté v zmysle dopravného-kapacitného posúdenia celej Zóny BCT a v súlade so stavbou „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej

infraštruktúry“, zahrnúť na realizáciu k predmetnej etape stavby „Polyfunkčný súbor BCT 1, Bytové domy“.

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:

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.

Dokumentáciu (aktuálnu) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov: Celková situácia stavby, Koordinačná situácia – sadové úpravy a zeleň, Rez 2-2, Pohľad Južný
- kópia územnoplánovacej informácie a stanoviska k investičnému zámeru č. MAGS OUIC 46375/17-397972 zo dňa 15. 11. 2017
- kópia záväzného stanoviska č. č. MAGS OUIC 48880/17-348523 zo dňa 08. 06. 2018
- dokumentácia (neaktuálna)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + uvedené potvrdené kópie výkresov
- Magistrát – OSRMT, ODI