

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Mária Žilinková -
inžinierska činnosť
Budovateľská 1
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 49496/13-294812 Ing. arch. Tomašáková/413 6.12.2013

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

investor:	Prvá správcovská vodárenská spoločnosť, a.s.
stavba:	Polyfunkčný bytový dom Račianska
žiadosť zo dňa:	18.6.2013, doplnenie 6.11.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MS ARCH s.r.o., Ing. arch. Monika Šutá, 1955 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	05/2013

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu s názvom „Polyfunkčný bytový dom Račianska“ s tromi podzemnými a celkovo 19 nadzemnými podlažiami. Strecha je plochá. Celý objekt je vertikálne rozdelený na 5 funkčno - prevádzkových častí: podzemnú časť s parkovacou garážou, 3 podlažnú podnož s nebytovou funkciou (blok A); 7 podlažnú hmotu k Račianskej ulici s 3 nebytovými a 4 obytnými podlažiami (blok B3); južnú vežu s 15 NP+1 ustúpené podlažie, z toho 12 obytnými podlažiami (blok B2); severnú vežu s 18 NP+1 ustúpené podlažie, z toho 15 obytnými podlažiami (blok B1). Na 1.NP sú komerčné priestory - obchody, reštaurácia a kaviareň, na 2. a 3. NP je administratíva. Od 4.NP má objekt obytnú funkciu. Celkový počet bytov je 179. Nároky na statickú dopravu sú vypočítané v počte 574 parkovacích miest, avšak s uvažovaním zástupnosti medzi funkciami administratíva (dlhodobé =82) a služby a reštaurácia (krátkodobé =8) je to 493 parkovacích miest. Parkovacie miesta sú navrhnuté na teréne v počte 85 stojísk a v troch podzemných podlažiach (v garáži) v počte 412 stojísk, spolu 497 parkovacích miest s prebytkom 4 stojísk. V území je situovaná cyklistická obojsmerná trasa šírky 2,5m. Údaje podľa predloženej dokumentácie: Plocha pozemku je 16543 m²; IPP je 2,1=34711 m², (z toho bývanie 24229 m² a občianska vybavenosť 10482 m²); IZP je 0,23 =3840 m²; KZ je 0,29 =4868 m²; plocha plánovanej komunikácie je 1840 m², spevnené plochy 5995 m². 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: **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

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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.

Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Územie zasahuje navrhovaná zberná komunikácia a hlavná cyklistická trasa.

Predmetný pozemok je na východnej strane priamo dotknutý výhľadovou dopravnou stavbou „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská - Račianska“. Na predmetnú stavbu bola spracovaná DÚR, objednávateľ Generálny investor Bratislavy, spracovateľ Alfa 04 s.r.o. 09/2006. Jedná sa o verejnoprospešnú stavbu D 29 – zberná komunikácia FT B2 – predĺženie Tomášikovej v úseku od Vajnorskej po Račiansku a rozšírenie Tomášikovej v úseku od Rožňavskej po Kaštielsku na 4 -pruh.

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 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	<i>zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	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.

koefficient 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).

zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Z uvedeného vyplýva, že predmetná stavba „Polyfunkčný bytový dom Račianska“ s dodržaným funkčným využitím a 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:	Polyfunkčný bytový dom Račianska
na parcelách číslo:	13072, 13077/3, 13077/6
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska, Kukučínová, Pluhová 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: súhlasíme s podmienkami

- stavba môže byť umiestnená len ak budú zrealizované všetky oparenia, s ktorými počíta, t. j. zrušenie el. prejazdu v križovatke Račianska - Janoškova a realizácia CDS v križovatke Račianska – Skalická cesta so zrušením niektorých smerov v tejto križovatke,
- v ďalšom stupni PD požadujeme zapracovať do systému riadenia okrem spomínanej absolútnej preferencie električkovej dopravy aj koordináciu zelených s príľahlým riadeným priechodom v križovatke Pri Bielom kríži v smere do centra tak, aby nedochádzalo k následnému zastavovaniu vozidiel, rozbiehajúcich sa na začiatku zelenej od priechodu Pri Bielom kríži;

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