



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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
03.07.2015	MAGS ORM 47767/15-299080	Ing. Mosná /59356508	08.08.2016
06.04.2016	MAGS OUIK 42926/16-160460		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Murlabo Slovakia, s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava		
investičný zámer:	„Bytový dom Tomášikova – Trnavská cesta, Bratislava“, kat. úz. Nové Mesto a návrh urbanizácie predmetného územia s etapizáciou výstavby doložený ako súčasť predloženej dokumentácie pod názvom „Pri Kuchajde“		
žiadosť zo dňa:	06.07.2015 a doplnená dňa 06.04.2016, 27.05.2016 a 18.07.2016		
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 a ARDPRO s.r.o., Sekurisova 16, 841 02 Bratislava, Ing. Jozef Páleš, reg. č. 1118*Z*A1		
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2016 a jún 2016		
doložené doklady:	územné rozhodnutie vydané MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP-2015/1175/AFA-24 zo dňa 20.11.2015, právoplatné dňa 17.12.2015, na umiestnenie stavby „Pri Kuchajde – Infraštruktúra“ na pozemkoch v kat. úz. Nové Mesto a Ružinov		

Predložená dokumentácia rieši:

návrh urbanizácie celého územia, ktoré je ohraničené komunikáciami Trnavská cesta, Tomášikova, areálom Kauflandu a zo severu športovým areálom pri jazere Kuchajda s etapizáciou výstavby záujmového územia. Územie je rozdelené do 4 plánovaných samostatných častí - etáp, kde v I. etape v severovýchodnej časti územia je sústredená iba funkcia bývania s verejnou zeleňou a v ďalších etapách bude navrhnutá len občianska vybavenosť – administratíva, obchod, služby,

zariadenia verejného stravovania a pod. Etapizácia výstavby v predmetnom území bude určovať základné podmienky pre výstavbu v samostatných častiach – etapách z hľadiska platného ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a regulovať tak investičné zámery pre každú etapu osobitne, aby boli dodržané všetky podmienky a požiadavky voči platnej územnoplánovacej dokumentácii pre celú zónu. I. etapa - je výstavba bytového komplexu, ktorý pozostáva z jednopodlažnej podzemnej polozapustenej garáže, ktorá je navrhnutá pod celým bytovým komplexom, o celkových rozmeroch cca 98 x 49 m. Na podnoží podzemnej garáže sú umiestnené 3 vystupujúce bytové domy A, B a C, v ktorých je navrhnutých celkom 114 bytových jednotiek a 1 apartmán. Strop podzemných garáží bude zvýšený od okolitého terénu vo výške (v rozmedzí) od 1,3 m do 2,3 m a nad konštrukciou garáží budú realizované prístupové komunikácie, chodníky, vstupy do jednotlivých bytových domov a plochy zelene. Obidva bytové domy „A“ a „C“ sú riešené ako 8-podlažné s ustupujúcimi podlažiami od 5.NP a s terasami pri jednotlivých bytoch, objekt „B“ je 9-podlažný, taktiež sú tu navrhnuté ustupujúce podlažia a terasy od 6.NP. V bytovom dome „A“ je celkovo 27 bytových jednotiek a 1 apartmán na 1.NP, v objekte „C“ je celkovo 28 bytov a v objekte „B“ je 59 bytových jednotiek, spolu je teda 1-izb. bytov 16, 2-izb. bytov je 43, 3-izb. bytov je 43, 4-izb. bytov je 12 a jeden 2-izbový apartmán.

V 1.PP (v garáži) sú umiestnené parkovacie miesta v počte 149 miest, technické miestnosti – kotolne, rozvodne, miestnosti pre upratovačky, pivnice – kobky v počte 106, výtahové šachty, schodiská a rampy. Bytový komplex bude na existujúce inž. siete, ktoré sú umiestnené pozdĺž komunikácií Trnavská cesta a Tomášikova napojený novými prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Dopravné pripojenie celého komplexu je priamo z Tomášikovej ul., a to z novonavrhnutej vetvy novej miestnej komunikácie FT C3 kategórie MO 6,5/30, ktorá bola umiestnená územným rozhodnutím v novembri 2015, v rámci samostatnej stavby pod názvom „Pri Kuchajde – Infraštruktúra“. Celková plocha predmetného územia je 25 575 m², zastavaná plocha podzemnej garáže je 4840 m², zastavaná plocha bytového domu „A“ je 427,5 m², zastavaná plocha bytového domu „B“ je 793 m², zastavaná plocha bytového domu „C“ je 427,5 m², hrubá podlažná plocha nadzemnej časti je 10 275 m², úžitková plocha bytov je 8 200 m², plochy zelene majú 2 562 m², spevnené plochy tvoria 2 433 m². Celkový počet parkovacích miest v podzemnej garáži je 149 miest a na teréne pri objekte „A“ je navrhnutých 15 parkovacích miest. Súčasťou bytového komplexu je navrhnutý aj cyklistický chodník pozdĺž Tomášikovej ul., v rozsahu územia I. etapy a chodník pre peších – riešený po ďalších troch stranách okolo bytového komplexu.

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 parc. č. 15132/60, 15132/55, 15132/95, 15132/96, 15132/97, 15132/59, 15132/93, 15132/99 a 15132/53, 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 obradov, 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.

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

V I. etape výstavby - v severovýchodnej časti územia je sústredená len funkcia bývania, ktorá predstavuje 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby pre celú funkčnú plochu (tzn., že pre predmetné územie je funkcia bývania návrhom bytového domu Tomášikova – Trnavská cesta vyčerpaná). Konštatujeme, že pri riešení len časti funkčnej plochy, musí zámer spĺňať všetky stanovené regulatívy v proporciách uvedených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a v súlade s požiadavkami všetkých vlastníkov dotknutých pozemkov v danej lokalite. Investor predloženého zámeru je väčšinovým vlastníkom danej funkčnej plochy a súlad s požiadavkami ostatných vlastníkov dotknutých pozemkov investor – vlastník pozemkov preukázal spracovaním vyššieho investičného zámeru pod názvom „Pri Kuchajde“, ktoré pri riešení daného komplexu vychádzalo hlavne z majetkoprávných vzťahov, z tvaru riešenej lokality a príľahlosti k existujúcim a plánovaným komunikáciám v danom území. Uvádzame, že Hlavné mesto SR Bratislava sa pred časom pod č. MAGS ORM 54440/15-351894 zo dňa 17.02.2016 vyjadrilo stanoviskom k investičnému zámeru – návrh urbanizácie územia „Pri Kuchajde“, ktorá bola spracovaná Ing. arch. Richardom Šrankom, v septembri 2015.

Dosahované indexy v predloženej dokumentácii na funkčnú plochu pre zástavbu mestského typu sú: IPP = 1,399; IZP = 0,225 a KZ = 0,202. V I. etape výstavby je teda sústredená na danej ploche celá funkčná náplň bývania pre celý sektor a v ďalších etapách budú umiestnené výlučne v území stavby občianskej vybavenosti. Celková plocha riešeného funkčného bloku je 25 575 m², pre výpočet IPP sa uvažovalo: 25 575 m² x 1,4 = 35 805 m², a teda maximálny prípustný podiel bývania je 30%: 35 805 m² x 0,3 = 10 742 m², vypočítaná podlažná plocha nadzemnej časti

zástavby v predloženej dokumentácii je 10 275 m². 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:	„Bytový dom Tomášikova – Trnavská cesta, Bratislava“, kat. úz. Nové Mesto a návrh urbanizácie predmetného územia s etapizáciou výstavby doložená ako súčasť projektovej dokumentácie pod názvom „Pri Kuchajde“
na parcele číslo:	15132/60, 15132/55, 15132/95, 15132/96, 15132/97, 15132/93, 15132/59, 15132/99 a 15132/53
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	roh 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:

- pri urbanizácii predmetného územia požadujeme dodržať etapizáciu výstavby podľa doloženého vyššieho investičného zámeru pod názvom „Pri Kuchajde“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť projektovej dokumentácie „Bytový dom Tomášikova – Trnavská cesta, Bratislava“.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- uvádzame, že stavba „Bytový dom Tomášikova – Trnavská cesta, Bratislava“ predstavuje I. etapu investičného zámeru pod názvom „Pri Kuchajde“. K projektu I. etapy bytového bloku uplatňujeme preto požiadavky súvisiace s riešením dopravného vybavenia celého investičného zámeru „Pri Kuchajde“. Podmieňujúcimi dopravnými investíciami predmetnej stavby sú:
 - 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 na Tomášikovu na dĺžku cca 230 m (žiadateľ o vydanie ZST Murlabo Slovakia, s.r.o.)
 - Navrhnutý cyklistický chodník považujeme **za dočasné riešenie**, vzhľadom na kolízie chodcov a cyklistov pri vstupe/výstupe do/z oploteného areálu, v križovatkovom priestore novej obslužnej komunikácie a Tomášikovej ulice a ostatných križovaní po vyznačenej trase. Na dočasnom cyklochodníku žiadame riešiť nadštandardné bezpečnostné prvky pri každom križovaní peších s cyklistami.

Trvalé riešenie cyklotrasy a chodníka pre peších žiadame doriešiť v náväznosti na ďalšiu - II. etapu zástavby územia (smerom ku križovatke Tomášikova-Trnavská) v koncepcii - trasovanie hlavnej cyklistickej trasy viesť pri komunikácii Tomášikova až po križovatku s Trnavskou cestou vrátane doriešenia priechodu cez križovatku a zároveň chodník pre peších doriešiť aj v území I. etapy zástavby v bezprostrednej náväznosti na plánovanú zástavbu územia v II. etape.

- Bránu do garáže umiestniť čo najďalej od pripojenia na obslužnú komunikáciu, aby nebola blokováná vozidlami čakajúcimi na vjazd.

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 odporúčame parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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

2x pôvodná dokumentácia

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

