



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

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
16.11.2016                      MAGS OUIIC 58693/16-399772                      Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223                      22.12.2016

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti  
– zmena záväzného stanoviska**

investor:	<b>BLUMENTAL OFFICES, s.r.o., BLUMENTAL REZIDENCIA II, s.r.o., Palisády 47, 811 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Obchodno – spoločenský komplex Mýtna – Radlinského, Bratislava 2. ETAPA pozemky parc. č. 7970/2, 7971, 7972/7,8,9,13,14</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.11.2016</b>

K zmene stavby pred dokončením: „Obchodno – spoločenský komplex Mýtna – Radlinského, Bratislava 2. ETAPA“ bolo dňa 14.11.2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 56993/14-330348 pre investora stavby: CC Gama, s.r.o., Palisády 47, 811 06 Bratislava.

K rovnako označenej stavbe bolo dňa 27.11.2015 vydané územné rozhodnutie č. 1351 pod č. j. 6637/49519/2015/STA/Kul pre investora BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o., Palisády 47, Bratislava, (právoplatné 18.01.2016). *Predmetom ÚR bolo vytvorenie obchodno – spoločenského komplexu na Radlinského ulici pozostávajúceho z troch hlavných stavebných objektov: SO 30a, SO 30b Podzemná garáž s 260 parkovacími miestami, SO 31 Apartmánový dom s obchodnou vybavenosťou so 66 apartmánmi a SO 32 Obchodno-spoločenský dom.*

Aktuálne je podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy pre účely zmeny stavby pred dokončením s dopadom na zmenu územného rozhodnutia (dokumentácia zmeny stavby pred dokončením: Ing. arch. Peter Suchanský, 10/2016). Zmeny sa týkajú iba objektu SO 31 Apartmánový dom. Základnou zmenou oproti právoplatnému územnému rozhodnutiu je doplnenie hmoty apartmánového domu od úrovne 1. NP – 5. NP, čím sa zjednotí línia fasády od jestvujúcej zástavby na Radlinského ulici. Táto zmena vyplynula aj z odporúčaní KPÚ. V zmysle doplnenia hmoty príde k nárastu podlažných plôch celkovo o 648,6 m<sup>2</sup>, navýši sa úžitková plocha obchodných priestorov na 2. NP a zvýši sa počet apartmánov zo 66 na 76. Ostatné drobné zmeny súvisia s úpravou dispozičného riešenia objektu vrátane jednotlivých schodiskových sekcií. Úroveň ±0,00 sa zmenila z hodnoty 140,60 m n.m. b.p.v na 142,00 m n.m. b.p.v. a bola zjednotená s objektom SO 32, čím sa zmenili pôvodné výšky atík objektu SO 01(ich číselné údaje vo vzťahu k novej hodnote ±0,00).

Predmetnou zmenou stavby nie sú vyvolané zmeny v dopravnom riešení, dopravné prepojenie v smere Mýtna – Radlinského zostáva zachované. Navrhované zmeny majú minimálny dopad na vyhodnotenie statickej dopravy. Dispozičné riešenie podzemnej garáže je okrem zmeny polohy schodiska identické, disponibilná kapacita 260 parkovacích miest (PM) sa nemení.

Po posúdení Vašej žiadosti **meníme znenie** záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 56993/14-330348 zo dňa 14.11.2014 takto:

**Text záväzného stanoviska uvedený na strane 2 v znení:**

„*SO 31 Apartmánový dom na krátkodobé pobyty s obchodnou vybavenosťou* má v základe 8 nadzemných podlaží, v jednej časti 9 nadzemných podlaží, od 5. NP hmota postupne ustupuje smerom od Radlinského ulice. Objekt je situovaný v časti pôdorysu nad podzemnými garážami v nadväzujúcom trakte na bytový dom riešený v 1. etape. Tvorený je troma hmotami, medzi ktorými je umiestnený vnútroblok, spoločný s bytovým domom riešeným v 1. etape. Obchodné priestory na 1. NP a 2. NP majú podporiť obchodno-spoločenskú funkciu celého zámeru s jej priamym napojením na zapustenú pasáž pozdĺž bytového a apartmánového domu. Od 3. NP je navrhnuté apartmánové bývanie v počte 66 apartmánových bytov.

Uroveň  $\pm 0,000 = 140,60$  m.n.m. Objekt je zastrešený plochou strechou, atika nad 5. NP je + 16,30 m, nad uskočeným 6. NP + 19,78 m, nad uskočeným 7. NP (nie je umiestnené v časti do Radlinského ulice + 23,020 m), nad uskočeným 8. NP + 26,26 m. Maximálna výška objektu je nad atikou 9. NP + 29,50 m (v rámci 9. NP je umiestnená iba horná úroveň dvoch mezonetových apartmánových bytov. V kontakte so zástavbou Nová Mýtna je objekt uskočený v úrovni 2. NP (atika nad 1. NP – prekrytie vjazdu do garáže je v úrovni +4,62 m)“.

**sa nahrádza textom:**

„*SO 31 Apartmánový dom na krátkodobé pobyty s obchodnou vybavenosťou* má v základe 8 nadzemných podlaží, v jednej časti 9 nadzemných podlaží, od 5. NP hmota postupne ustupuje smerom od Radlinského ulice. Objekt je situovaný v časti pôdorysu nad podzemnými garážami v nadväzujúcom trakte na bytový dom riešený v 1. etape. Tvorený je troma hmotami, medzi ktorými je umiestnený vnútroblok, spoločný s bytovým domom riešeným v 1. etape. Obchodné priestory na 1. NP a 2. NP majú podporiť obchodno-spoločenskú funkciu celého zámeru s jej priamym napojením na zapustenú pasáž pozdĺž bytového a apartmánového domu. Od 3. NP je navrhnuté apartmánové bývanie v počte 76 apartmánových bytov.

Uroveň  $\pm 0,000 = 142,00$  m.n.m. Objekt je zastrešený plochou strechou, atika nad 5. NP je + 14,90 m, nad uskočeným 6. NP + 18,38 m, nad uskočeným 7. NP (nie je umiestnené v časti do Radlinského ulice) + 21,62 m, nad uskočeným 8. NP + 24,85 m. Maximálna výška objektu je nad atikou 9. NP + 28,10 m (v rámci 9. NP je umiestnená iba horná úroveň dvoch mezonetových apartmánových bytov. V nadväznosti na objekt Nová Mýtna je objekt navrhnutý s piatimi nadzemnými podlažiami s výškou atiky +14,90 m“.

**text záväzného stanoviska uvedený na strane 3 v znení:**

„**Statická doprava (SD) – 2. etapa:** vo výpočte statickej dopravy (VSD) boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$ ,  $k_d=1,0$ . Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných spolu 234 PM, z toho pre funkciu bývanie 126 PM, administratívu 31 PM, služby 32 PM, reštauráciu 9 PM, zhromažďovacie priestory 11 PM a kultúrne zariadenia 25 PM.

V PG je navrhnutých: 260 PM (na 1.PP 127 PM, na 2.PP 133 PM) a na teréne (účelová komunikácia) 15 PM, spolu 275 PM. Stojiská na chodníku Radlinského ulici v počte 9 PM (1 stojisko je zrušené navrhovaným vjazdom do garáže) nie sú zahrnuté do bilancií PM.

**Bilancia statickej dopravy pre 1. a 2. etapu**

- Rekapitulácia počtu potreby PM podľa výpočtu statickej dopravy pre: 1. etapu: 256 dlhodobých PM a 55 krátkodobých PM, spolu 311 PM a 2. etapu: 153 dlhodobých PM a 81 krátkodobých PM, spolu 234 PM.

- Pre 1. a 2. etapu je potrebných 409 dlhodobých PM a 136 krátkodobých PM, spolu celkom 545 PM.
- Bilancia skutočne navrhovaných PM pre: 1. etapu - v PG 339 PM a na teréne 4 PM, spolu 343 PM a 2. etapu - v PG 260 PM a na teréne 15 PM, spolu 275 PM.

Celkovo je navrhnutých 618 PM, z toho v PG 599 a 19 PM na teréne - účelová komunikácia“.

**sa nahrádza textom:**

„**Statická doprava (SD) – 2. etapa:** vo výpočte statickej dopravy (VSD) boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$ ,  $k_d=1,0$ . Podľa výpočtu statickej dopravy je spolu potrebných 238 PM, z toho pre funkciu bývanie 117 PM, administratívu 33 PM, služby 32 PM, reštauráciu 10 PM, zhromažďovacie priestory 13 PM a kultúrne zariadenia 33 PM.

V 2. etape je v podzemnej garáži navrhnutých: 260 PM (na 1.PP je 127 PM a na 2.PP je 133 PM) a na teréne (účelová komunikácia) 15 PM, spolu 275 PM. Stojiská na chodníku Radlinského ulici v počte 9 PM (1 stojisko je zrušené navrhovaným vjazdom do garáže) nie sú zahrnuté do bilancii PM.

**Bilancia statickej dopravy pre 1. a 2. etapu**

- Rekapitulácia počtu potreby PM podľa výpočtu statickej dopravy pre: 1. etapu: 221 dlhodobých PM a 52 krátkodobých PM, spolu 273 PM a 2. etapu: 149 dlhodobých PM a 89 krátkodobých PM, spolu 238 PM.
- Pre 1. a 2. etapu je potrebných 370 dlhodobých PM a 141 krátkodobých PM, spolu celkom 511 PM.
- Bilancia skutočne navrhovaných PM pre: 1. etapu - 346 PM a 2. etapu – 275 PM (v PG 260 PM a na teréne 15 PM). Celkovo je navrhnutých 621 PM. Prebytok parkovacích miest pre 2. etapu je  $275 - 238 = 37$  PM.

**vyhodnotenie záväzných regulatívov uvedený na strane 4 záväzného stanoviska v znení:**

„**Hodnoty záväzných regulatívov po realizácii výstavby 2. etapy, vzťahované k celkovej ploche funkčného bloku 27 568 m<sup>2</sup> – plocha riešeného územia je 10 868 m<sup>2</sup>:**

**IPP – 2,601** (hrubé podlažné plochy všetkých objektov v rámci funkčnej plochy: 71 703,53 m<sup>2</sup>)

**IZP – 0,5103** (celková zastav. plocha všetkých objektov v rámci funkčnej plochy: 14 066,6 m<sup>2</sup>)

**KZ – 0,1535** (celková započítateľná plocha zelene: 4 231,7 m<sup>2</sup> – v zmysle tabuľky zápočtov ZaD 02 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy – započítateľné plochy zelene)“.

**sa nahrádza textom:**

„**Hodnoty záväzných regulatívov po realizácii výstavby 2. etapy, vzťahované k celkovej ploche funkčného bloku 27 568 m<sup>2</sup> – plocha riešeného územia je 10 868 m<sup>2</sup>:**

**IPP – 2,625** (hrubé podlažné plochy všetkých objektov v rámci funkčnej plochy: 72 352,3 m<sup>2</sup>)

**IZP – 0,5103** (celková zastav. plocha všetkých objektov v rámci funkčnej plochy: 14 066,6 m<sup>2</sup>)

**KZ – 0,1535** (celková započítateľná plocha zelene: 4 231,7 m<sup>2</sup> – v zmysle tabuľky zápočtov ZaD 02 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy – započítateľné plochy zelene)“.

**text záväzného stanoviska uvedený na strane 5 v znení:**

„Podiel obchodno spoločenských funkcií v rámci navrhovaných objektov 2. etapy predstavuje 50,60 % (10 328,4 m<sup>2</sup> z celkových nadzemných podlažných plôch 20 412,0 m<sup>2</sup>). Podlažné plochy s bytovou funkciou nie sú v 2. etape výstavby navrhované“.

**sa nahrádza textom:**

„Obchodno spoločenské funkcie v rámci objektov 2. etapy sú navrhnuté ako prevažujúce s percentuálnym podielom 49,81 % (10 491,4 m<sup>2</sup> z celkových nadzemných podlažných plôch 21 061,4 m<sup>2</sup>). Podlažné plochy s bytovou funkciou nie sú v 2. etape výstavby navrhované“.

**do súpisu stavbou dotknutých pozemkov v tabuľke na str. 5 je doplnený pozemok parc. č. 7972/14** (na základe textovej časti projektovej dokumentácie – časť 1.1 Identifikačné údaje).

**z podmienok z hľadiska riešenia dopravného vybavenia uvedených na str. 5 sa vypúšťa podmienka uvedená pod druhou odrážkou v znení:**

- „žiadame navrhnuť a dobudovať úpravu Radlinského ulice a oddeliť električkovú trať pozdĺžnym prahom od výjazdu z jednosmerného priečneho prepojenia v smere k Račianskemu mýtu“;

**zároveň sa do podmienok z hľadiska riešenia dopravného vybavenia dopĺňa podmienka v znení:**

- „s príslušným správcom komunikácie žiadame doriešiť náhradu za 1 zrušené parkovacie miesto v mieste navrhovaného vjazdu do podzemných garáží na chodníku Radlinského ulice“.

Upozornenie:

- Vo výkrese 4.09-zmena Strecha je uvedená stará hodnota úrovne  $\pm 0,00$ .
- Na str. 27 textovej časti je pravdepodobne omylom uvedený odsek o riešení prestupnej zastávky na Radlinského ul.
- Predložená PD nerieši cyklistické trasy ani parkovanie pre cyklistov

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS ORM 56993/14-330348 zo dňa 14.11.2014, ktoré bolo vydané k zmene stavby pred dokončením: „Obchodno – spoločenský komplex Mýtna – Radlinského, Bratislava 2. ETAPA“. Celý ostatný text záväzného stanoviska č. MAGS ORM 56993/14-330348 zo dňa 14.11.2014 zostáva nezmenený.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - 4.01-zmena 1.NP, M 1.250; 4.03-zmena 3-4.NP, M 1.250; 4.10-zmena Rez A1, M 1.250;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 4.01-zmena 1.NP, M 1.250; 4.03-zmena 3-4.NP, M 1.250; 4.10-zmena Rez A1, M 1.250;

Magistrát archív, ODI