



YIT Slovakia a.s.
Račianska 153/A
831 54 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. Černík	28. 11. 2018
	52667/18-414811		

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 2, Bytové domy
žiadosť zo dňa:	07. 09. 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:	09. 2018

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu predstavujúca 2. etapu výstavby Zóny BCT, ktorá pozostáva z hlavných stavebných objektov: SO 2.1 Podzemná garáž-časť 1, SO 2.2 podzemná garáž-časť 2, SO 2.4 Bytový dom KL, SO 2.5 Bytový dom MN, SO 2.6 Bytový dom GH, SO 2.7 Bytový dom IJ. Stavbu tvorí podzemná podnož, na ktorej sú navrhnuté 4 nadzemné stavebné objekty bytových domov, ktoré spolu vytvárajú kompaktnú zástavbu mestských blokov s približne štvorcovou pôdorysnou stopou. Má 3 podzemné podlažia a 6 až 11 nadzemných podlaží. Na 1. n. p. sa nachádzajú vstupné priestory, technické a skladové priestory a všeobecné obchodné priestory so zázemím (priestory občianskej vybavenosti). Od 2. n. p. až po 11. n. p. sú navrhnuté byty a nebytové priestory pre prechodné ubytovanie. Každý z navrhovaných bytových domov obsahuje 2 sekcie. Zastrešenie je riešené plochými strechami.

Celkovo obsahuje 311 bytov rôznej veľkosti a 103 nebytových priestorov pre prechodné ubytovanie.

Dopravne je objekt podzemnej garáže pripojený na komunikácie Košická a Svätoplukova. Dopravné pripojenie je riešené v rámci stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v objeme 609 odstavných a parkovacích stojísk, riešené sú návrhom 639 stojísk, z toho 625 v podzemnej garáži a 14 parkovacích miest na teréne.

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	<i>zástavba mestského typu</i>	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.

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy (*zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*). *Bytové domy* sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** tejto funkčnej plochy.

Podiel bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby *posudzovanej časti funkčnej plochy* aj so započítaním navrhovaných stavieb 1. etapy výstavby „Zóny BCT“ **je 67,1%**. (prevzaté v textovej časti predloženej posudzovanej dokumentácie)

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa **na posudzovanú časť dotknutej funkčnej plochy** dosahujú nasledovné hodnoty: **IPP = 2,31; IZP = 0,30; KZ = 0,25**; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 2, Bytové domy
na parcele číslo:	XX XX XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	územie vymedzené ulicami Svätoplukova, Páričkova a Košická

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:

- Kolaudáciu stavby „*Polyfunkčný súbor BCT 3, Administratíva a bytové domy*“ Hlavné mesto SR Bratislava podmienilo vo svojom záväznom stanovisku k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 47368/18-355379 zo dňa 14. 11. 2018 zrealizovaním navrhovaných plôch zelene v rámci stavby „*BCT 2*“, stavby, ktorá je predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska (*Polyfunkčný súbor BCT 2, Bytové domy*). Vzhľadom na zmenený dizajn resp. riešenie plôch zelene v rámci posudzovanej stavby oproti ich návrhu z dokumentácie stavby „*Polyfunkčný súbor BCT 3, Administratíva a bytové domy*“ požadujeme, aby bol minimálny koeficient zelene (KZ min. = 0,25) dodržaný v kontexte celého územia dotknutej funkčnej plochy.
- ***Plochy zelene na úrovni terénu nad konštrukciami podzemných podlaží s navrhovanou hrúbkou substrátu nad 0,5 m, nad 1,0 m, resp. nad 2,0 m, musia mať požadovanú minimálnu hrúbku substrátu v celom svojom plošnom rozsahu.*** V predloženej dokumentácii uvedený typ terénu „svah“ môže byť použitý až nad spomenutou požadovanou minimálnou hrúbkou substrátu.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Dopravno-kapacitne bola stavba posúdená v rámci posúdenia celej Zóny BCT (PUDOS-PLUS, s.r.o., 06/2017 a DI CONSULT, s.r.o.12/2017). Dopravné riešenie Zóny BCT a realizácia celkových záverov dopravno-kapacitného posúdenia sú samozrejmi požiadavkami a zároveň predpokladmi pre začlenenie stavby BCT 2 do územia Zóny BCT. Jednotlivé opatrenia na nadradenej dopravnej komunikačnej sieti uvedené vo východiskách a záveroch dopravno-kapacitného posúdenia zóny i ďalšie požiadavky hlavného mesta, boli riešené a chronologicky zahrnuté do predchádzajúcich etáp súvisiacich stavieb v Zóne BCT. Ich realizácia a uvedenie do prevádzky bude samozrejmom a nevyhnutnou podmienkou kolaudácie stavby.
- Návrh postupnosti výstavby stavebných objektov sme potvrdili podľa upravenej projektovej dokumentácie stavby „*BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry*“ (Spracovateľ: Compass s.r.o.; dátum spracovania: 09. 2017 – Revízia 14. 09. 2018) v záväznom stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 55586/17-421795 zo dňa 22. 10. 2018.
V spomenutom záväznom stanovisku boli okrem požiadaviek vyplývajúcich z dopravno-kapacitných posúdení zóny uvedené i ďalšie požiadavky na vyvolané a súvisiace dopravné investície z hľadiska riešenia dopravného vybavenia Zóny BCT, ktorých realizáciu a uvedenie do prevádzky požadujeme zahrnúť k podmienkam kolaudácie jednotlivých etáp výstavby.
- Krátkodobé parkovacie stojiská žiadame riešiť v normovom počte cca 80 stojísk ako verejne prístupné a do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie uviesť prevádzkový poriadok garáží. Stojiská na teréne žiadame vyhradiť pre krátkodobé parkovanie.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdený výkres: Koordinačná situácia; Rez A
- kópia záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 55586/17-421795 zo dňa 22. 10. 2018.

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy
- Magistrát – OSRMT, ODI