

**IRP Invest s.r.o.
Trnavská cesta 34
821 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
16.07.2018	MAGS OUIK 49318/18-376087	Ing. Mosná /59356508	30.01.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	IRP Invest s.r.o., Trnavská cesta 34, 821 02 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný bytový dom“, lokalita pri Vrbenského ul., kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	16.07.2018 a doplnená dňa 11.10.2018, 15.10.2018, 27.12.2018, 21.01.2019, 23.04.2019 a 05.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	aa.ateliér s.r.o., Drieňová 34, 821 02 Bratislava, Ing. arch. Ivan Boháč, reg. č. 0615 AA a Bc. Kristína Boháčová
Dátum spracovania dokumentácie:	október 2019

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho polyfunkčného bytového domu, ktorý má 1 podzemné podlažie, 7.NP a ustupujúce podlažie (8.NP), ktoré je zastrešené plochou strechou. Objekt má tvar obdĺžnika, o základných pôdorysných rozmeroch cca 17,40 m x 41,5 m, (s max. rozmerom 20,70 x 41,50 m), s celkovou výškou objektu +24,70 m, a ktorý je umiestnený v existujúcom oplotenom areáli pri Vrbenského ul. Navrhovaná stavba z východnej strany susedí so zástavbou bytových domov so 7-mi nadzemnými podlažiami na ul. Jozefa Hagaru a Kadnárovej ul. s bytovými domami s 5-mi nadzemnými podlažiami a komplexom prízemných radových garáží, slúžiacich príľahlým bytovým domom. Z južnej strany susedí so športovým zariadením – futbalovým ihriskom FK Krasňany, zo západnej strany s priemyselným areálom Slovenskej Grafie a zo severnej strany s areálom Meopta, v ktorom sú umiestnené objekty pre administratívu, sklady a drobné prevádzky. V polyfunkčnom objekte je navrhnutých celkovo 53 bytových jednotiek a 24 samostatných ucelených kancelárskych priestorov so sociálno-hygienickým zázemím tzn., že sú to prenajímateľné kancelárske priestory určené hlavne pre start-upové firmy napojené na väčšie administratívno-prevádzkové celky. Navrhované bytové jednotky sú riešené v skladbe: 16x 3-izbová bytová jednotka, 16x 2-izbová

bytová jednotka a 21x 1-izbová bytová jednotka. 24 ucelených samostatných kancelárskych priestorov je navrhnutých v skladbe: 3x ucelená samostatná bunka so 4-mi kancelárskymi, 4x samostatná bunka s 3-mi kancelárskymi, 7x samostatná bunka s 2-mi kancelárskymi a 10x samostatná bunka s 1-ou kanceláriou. V 1.PP je navrhnutá príjazdová rampa smerujúca do suterénu, parkovacie miesta v počte 31 miest, komunikačné jadro (výťah + schodisko) a 10 pivničných kobiek - komôr. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, závetrie, zádverie, recepcia pre administratívnu časť, chodba, komunikačné jadro, miestnosť pre upratovačku s WC, 18 komôr – pivničných kobiek a 9 ucelených samostatných kancelárskych priestorov so sociálno-hygienickým zázemím a s balkónmi pod označením: kancelária 1.A, 1.B, 1.E, 1.F, 1.G, 1.H, 1.I, 1.J a 1.K. Na 2.NP je navrhnutá chodba, komunikačné jadro, svetlík, 10 samostatných kancelárskych priestorov so sociálno-hygienickým zázemím a s balkónmi pod označením: kancelária 2.A, 2.B, 2.D, 2.E, 2.F, 2.G, 2.H, 2.I, 2.J a 2.K a 14 komôr. Na 3.NP sa nachádza 5 bytových jednotiek s balkónmi v samostatne oddelenej časti, 5 kancelárskych priestorov so sociálno-hygienickým zázemím a s balkónmi pod označením: kancelária 3.A, 3.B, 3.I, 3.J a 3.K, chodba, svetlík, komunikačné jadro a 14 komôr. Na 4.NP sa nachádza chodba, komunikačné jadro, svetlík, 10 bytových jednotiek s balkónmi a 14 komôr. Na 5.NP až 7.NP je navrhnutá chodba, komunikačné jadro, svetlík a 11 bytových jednotiek s balkónmi. Na 8.NP ustupujúcom podlaží je navrhnutá chodba, komunikačné jadro, 5 bytových jednotiek s vonkajšími terasami, komorami a centrálna plynová kotolňa s terasou. Napojenie stavby na inž. siete je plánované z Vrbenského ul., a to novými prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody zo strechy a zo spevnených plôch cez odlučovač ropných látok do vsakovacích zariadení, navrhnuté sú plastové koše typu Drenblok 60.

Predložená projektová dokumentácia uvažuje aj s rekonštrukciou príjazdovej komunikácie dĺžky cca 88,5 m a jej úpravou na komunikáciu funkčnej triedy D1 so šírkou 4,5 m - z dôvodu stiesnených podmienok, po stranách umiestnenou spevnenou plochou šírky 0,75 m a spevneným pásom šírky 0,5 m. Navrhovaná príjazdová komunikácia bude pripojená na Vrbenského ul. Predložená dokumentácia rieši aj funkčno-prevádzkové väzby v území, t.j. pripojenie existujúcich radových garáží na upokojenú komunikáciu D1. Statická doprava je riešená v zmysle STN 73 6110/Z2, nároky sú splnené v počte 81 stojísk. Navrhované stojiská sú situované v podzemných garážach (31 stojísk) a na teréne (67 stojísk) na vlastnom pozemku investora, s celkovým počtom odstavných stojísk 98. Stojiská sú navrhované s rozmermi 5,0 m x 2,4 m, pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu sú navrhnuté 4 stojiská. Doprava pri vjazde do podzemnej hromadnej garáže bude organizovaná svetelnou signalizáciou, nakoľko je šírka rampy 3 m. Pozdĺžny sklon rampy je 10 %. Pred zahájením samotných stavebných prác je potrebné asanovať existujúci zdevastovaný prízemný objekt, ktorý je umiestnený na predmetných pozemkoch. Celková výmera pozemkov je 3248 m², celková zastavaná plocha objektu je 895,52 m², celková nadzemná podlažná plocha má 5817,90 m², celková plocha zelene tvorí 767,61 m², celková podlažná plocha pre bývanie má 2931,69 m² a celková plocha pre administratívu je 1307,60 m². Podiel navrhovanej občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche je 30,84 % a podiel bývania má hodnotu 69,16 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v predmetnej funkčnej ploche.

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 a ods. 4, § 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:

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 pôvodnú dokumentáciu a 1x prepracovanú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x projektová dokumentácia + potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC-Petr, ODI, archív