



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS POD Ing. arch. Labanc / 213 12. 11. 2020
59636/20-467243

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	YIT Slovakia a.s., Račianska 153/A, 831 54 Bratislava
stavba:	Bytový dom Bajkalská
žiadosť zo dňa:	22.09.2020; doplnená dňa: 23.09.2020, 01.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	What architects s.r.o., Okánikova 3262/4, 811 04, Bratislava zodpovedný projektant: Ing. arch. Tomáš Krištek
dátum spracovania dokumentácie:	09. 2020

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa **30. 03. 2017** stanovisko k investičnému zámeru „Záhradnícka – Bajkalská“ pod č. MAGS OUIK 60293/16-420918. Tento investičný zámer tvoria 4 stavby, pričom posudzovaná stavba „Bytový dom Bajkalská“, ale v pôvodnom riešení, je 2. etapou výstavby tohto zámeru. V uvedenom stanovisku je akceptovaný predmetný investičný zámer v riešení spracovanom v dokumentácii predloženej dňa **12. 10. 2016** a doplnenej **18. 01. 2017**, zároveň sú v ňom uplatnené podmienky a pripomienky pre ďalší stupeň dokumentácie.

Vzhľadom na uvedené pristupujeme k posúdeniu predloženej dokumentácie aktuálneho návrhu a k vydaniu záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na stavbu „Bytový dom Bajkalská“.

Predložená dokumentácia rieši: bytový dom s 2 podzemnými a 8 nadzemnými podlažiami. Napája sa v podzemí na susednú navrhovanú stavbu s názvom „Bytový dom Klincová, Bratislava – Ružinov“. V suteréne je riešená hromadná garáž, technické priestory, pivničné kobky, skladové priestory a priestory na odkladanie bicyklov. Na 1. n.p. sú navrhované vstupné a komunikačné priestory, spoločné priestory a byty. Na 2. až 8. n.p. sa nachádzajú byty s balkónmi, resp. na 8. n.p.

s terasami. Stavba obsahuje celkovo 71 bytov (12 jednoizbových, 29 dvojizbových, 24 trojizbových a 6 štvorizbových bytov). Byty na prízemí majú riešenú aj malú predzáhradku na streche suterénnej podnože, oddelená je od okolia vyvýšeným záhonom zelene. Zastrešenie je riešené formou plochých vegetačných striech.

Dopravne (automobilová doprava) je stavba sprístupnená z priľahlej Klincovej ulice cez podzemnú garáž a vjazd do podzemnej garáže susedného objektu „Bytový dom Klincová“, ktorý tvorí 1. etapu výstavby plánovaného komplexu stavieb „Záhradnícka – Bajkalská“. Aj hlavný prístup pre peších do riešeného objektu vedie výlučne po predĺženej ulici Klincová, ktorej predĺženie bolo projektované, schvaľované i realizované v rámci stavby spomenutého susedného bytového domu. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 98 parkovacími miestami v podzemnej garáži.

Celková plocha riešeného územia je 2241 m², zastavaná plocha je 710,82 m², spevnené plochy 609,53 m², započítateľná plocha zelene 368,48 m², celková podlažná plocha je 5348,71 m².

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 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.**

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.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

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.

Vzhľadom na skutočnosť, že posudzovaný bytový dom je **2. etapou výstavby** investičného zámeru „Záhradnícka – Bajkalská“, ku ktorému Hlavné mesto SR Bratislava vydalo **stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIČ 60293/16-420918** zo dňa 30. 03. 2017, v ktorom hlavné mesto akceptovalo tento celý zámer okrem iného aj z hľadiska podielu funkcie bývania, konštatujeme, že **Bytový dom Bajkalská** predstavuje **spôsobu využitia** dotknutej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Podlažná plocha (nadzemnej časti) posudzovaného riešenia stavby dosahuje hodnotu 5348,71 m², táto je menšia ako veľkosť podlažnej plochy pôvodného riešenia tejto stavby (5 645 m²). Celá podlažná plocha nadzemnej časti 1. a 2. etapy výstavby investičného zámeru „Záhradnícka – Bajkalská“ je plochou funkcie bývania a v zmysle vyhodnotenia podielu bývania z celkových podlažných plôch v dotknutej funkčnej ploche z uvedeného stanoviska k investičnému zámeru dosahuje hodnotu 29,9%.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 2,39; IZP = 0,32; KZ = 0,16; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. Hlavné mesto konštatuje, že 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 Bajkalská
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nívy
miesto stavby:	Klincová 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:

- Stavba bude na nadradenú dopravnú komunikačnú sieť dopravne pripojená výlučne v zmysle návrhu, t.j. na predĺženú komunikáciu Klincová prostredníctvom vjazdu/výjazdu a predĺženého úseku Klincovej riešeného v rámci susedného objektu Bytového domu Klincová na pozemku parc. č. xxxxxx. Uvedené predĺženie v náležitých parametroch obojsmernej komunikácie s chodníkmi v celom rozsahu stavby, vrátane dopravného pripojenia podzemnej parkovacej garáže bytového domu bude samozrejmom podmienkou kolaudácie aj stavby „Bytový dom Bajkalská“.
- Nároky statickej dopravy budú zabezpečené na vlastnom pozemku vo vypočítanom počte 98 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 9 stojísk bude prístupných pre návštevy objektu, 4 stojiská budú vyhradené pre osoby so zdravotným znevýhodnením, všetko pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.
- Z výsledkov DKP možno konštatovať, že v križovatke Bajkalská – Trenčianska v prípade identifikovania vyššieho dopravného prítlačenia na vstupe Trenčianska a zníženom dopravnom zaťažení vstupe Bajkalská, bude potrebná optimalizácia signálneho plánu (navrhnutá úprava je v predĺžení zelenej na Trenčianskej na úkor skrátenia zelenej na Bajkalskej od Prievozskej).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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

požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020:

- zrážkovú vodu žiadame zadržiavať na vlastnom pozemku, využiť prirodzené formy vsakovania do prírodných plôch, zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, ako aj používanie zadržanej zrážkovej vody pre ďalšie účely, využívanie tzv. šedej vody a pod.

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť biodiverzitu v území
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu a povrchoch vo verejnom a poloverejnom priestore voľbu povrchov svetlých farieb.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. C.06 (Celková situácia stavby), E1.1.04 (Pôdorys 2. np), E1.1.17 (Rez B) a E1.1.14 (Pohľad východný)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI