



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.06.2019 MAGS OUIK 48812/19-383106 Ing. Mosná /59356508 04.02.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bavint, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Škultétyho, 2. Fáza“ – zmena PH na Polyfunkčný objekt B10, Račianska ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	02.07.2019 a doplnená dňa 18.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	zmena stavby pred jej dokončením s dopadom na zmenu územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Vallo&Sadovsky Architects s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Oliver Sadovský, reg. č. 1671 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	10/2019

Konštatujeme, že na predmetný zámer Hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS OUIK 45544/16-282361 zo dňa 08.03.2017 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu „Obytný súbor Škultétyho, 2. Fáza“ – SO 03 PH zmena parkovacieho domu PH na bytový dom B10, na Račianskej ul., na pozemku parc. č. xxxxxx, v kat. úz. Nové Mesto, pre investora Bavint, s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Predložená dokumentácia z apríla 2016 bola vypracovaná spoločnosťou Vallo&Sadovsky Architects s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava a riešila nahradenie parkovacieho domu PH v obytnom súbore Škultétyho situovaného rovnobežne s Račianskou ul. za novonavrhovaný bytový dom s polyfunkciou s označením B10.

Bytový dom B10 bol riešený ako pavlačový bytový dom, o pôdorysných rozmeroch 91,27 x 11,20 m, objekt mal 2 podzemné podlažia určené pre parkovanie 144 vozidiel, 6.NP a zastrešený bol plochou strechou. Na 1.NP bola riešená po celej ploche občianska vybavenosť, na 2.NP bytového domu v sekcii B bolo navrhnutých 6 apartmánov (nebytových priestorov), pričom apartmány boli prístupné zo spoločnej vstupnej recepcie a vybavenie a zázemie pre apartmány boli riešené na 1.NP. Od 2.NP v určitej časti až po 6.NP boli navrhované byty v celkovom počte 54 bytových jednotiek.

Dispozične bol objekt navrhnutý ako chodbový (pavlačový) dom, pričom jednotlivé byty boli prístupné z chodby, ktorá bola navrhnutá pozdĺž fasády orientovanej do Račianskej ul., čím sa vytvárala od rušnej ulice akustická bariéra medzi navrhovanými bytmi a Račianskou ul. Celková zastavaná plocha objektu B10 bola 1018,43 m², celková plocha občianskej vybavenosti v objekte B10 bola 1217 m². Objekt bol na inž. sieti napojený prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravne bol objekt priamo prístupný z Račianskej ul.

Predložená dokumentácia toho času rieši:

zmenu stavby pred jej dokončením tzn., že ide o zmenu stavby samostatne stojaceho bytového domu B10 na polyfunkčný objekt B10, pričom zmeny stavby pozostávajú najmä:

- zo zmeny podlažnosti objektu, z pôvodných 6.NP sa vybuduje 7.NP a 8.NP – ktoré bude ustupujúcim podlažím;
- zo zmeny zastavanej plochy, a to z pôvodnej plochy 1018,43 m² na 1131 m²;
- zo zmeny počtu bytových jednotiek, a to z 54 bytových jednotiek na 98 bytových jednotiek;
- z navýšenia podlažnej plochy pre občiansku vybavenosť v objekte, a to na 2.NP sú navrhnuté kancelárske priestory;
- zo zmeny dispozičného riešenia stavby, a to z pavlačového bytového domu na štandardný schodišťový bytový dom;
- zo zmeny a úpravy polohy vjazdu zo Škultétyho ulice, presun parkovacích miest na teréne na Škultétyho ul. a presun odpadového hospodárstva na Škultétyho ul. do zapustených nádob;
- a zo zmeny v úprave parkovej zelene.

Konštatujeme, že ide o objekt, ktorý bol v pôvodnom zámere súčasťou 3. etapy projektu „Obytný súbor Škultétyho“, toho času ide o polyfunkčný objekt s prevažnou funkciou bývania, s občianskou vybavenosťou, administratívou a prislúchajúcim technickým vybavením, podzemným parkingom a povrchovým parkovaním vrátane prislúchajúcich komunikácií, spevnených a zelených plôch a napojenia objektu na existujúce inžinierske siete a dopravnú infraštruktúru. Objekt je navrhnutý v súlade s predchádzajúcou zástavbou obytného súboru Škultétyho a zároveň kompozične dopĺňa zástavbu pozdĺž Račianskej ul. Veľkosť, objem a tvar stavby rešpektuje výškovo-kompozičné parametre blokovej zástavby v danej lokalite, pomyselnú uličnú čiaru, pričom rešpektuje aj odstupové vzdialenosti od existujúcich objektov. Ide o samostatne stojaci polyfunkčný objekt nepravidelného tvaru s priamou fasádou k Račianskej ul. a ustupujúcou hmotou z južnej a severnej strany. Objekt bude mať 2.PP, 7.NP a jedno ustupujúce 8.NP, ktoré bude zastrešené plochou strechou. Rozmery navrhovaného nadzemného objektu sú cca 88,15 m x 14,45 m. Na 2.PP je navrhnuté podzemné parkovanie pre 93 vozidiel, 2 predsieni, 2 sklady, 5 pivníc – kobiek a 2 komunikačné jadrá (schodisko a výťah). Na 1.PP je navrhnuté podzemné parkovanie pre 86 vozidiel, 2 predsieni, 2 sklady, 5 pivníc - kobiek, výmenníková stanica OST, 2 komunikačné jadrá, príjazdová rampa, pričom obidve podzemné podlažia majú pôdorysné rozmery cca 103,80 m x 28,01 m. Na 1.NP sú navrhnuté 4 prevádzky pre občiansku vybavenosť, vstupné priestory do sekcie „A“ – komunikačné jadro, chodba, miestnosť pre upratovačku, technická miestnosť, sklady pre sekciu „A“ – pivničné kobky v počte 45 ks, vstupné priestory do sekcie „B“ – komunikačné jadro, chodba, miestnosť pre upratovačku, technická miestnosť, sklady „B“ – pivničné kobky v počte 34 ks. Na 2.NP je navrhnutý otvorený kancelársky priestor s balkónmi a loggiami, s 2-mi sociálno-hygienickými zázemiami, s 2-mi komunikačnými jadrami, s celkovou plochou pre administratívu cca 944,30 m². Na 3.NP až 7.NP sú riešené len bytové jednotky s balkónmi alebo loggiami, chodby a komunikačné jadrá, pričom na každom podlaží je navrhnutých 18 bytov. Na 8.NP – ustupujúcom podlaží je navrhnutých 8 bytových jednotiek s terasami alebo loggiami, chodby a komunikačné jadrá. Celkový počet bytov v objekte je 98, pre navrhovaný počet obyvateľov 213. Objekt bude napojený na inž. siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Uvádzame, že navrhované riešenie zelených plôch vytvára upokojený verejný a poloverejný priestor v lokalite a podporuje aj zurbanizovanie celého bývalého priemyselného územia. Objekt je dopravne pripojený na Škultétyho ul. vjazdom/výjazdom do

podzemnej parkovacej garáže s kapacitou 179 parkovacích miest. Pre zásobovanie/servis je určené pozdĺžne parkovanie „drop off stojisko“ na Škultétyho ul. Nároky statickej dopravy pre navrhnuté funkčné využitie (98 bytov, 44 zamestnancov administratívy, návštevy, 16 zamestnancov pre obchod/služby) sú vypočítané korektne v celkovom počte 141 odstavných a parkovacích miest. Pešie trasy sú riešené v nadväznosti na „Obytný súbor Škultétyho“, pripojené sú na hlavnú mestskú radiálu Račiansku ul. a umožňujú prepojenia s Kominárskou, Račianskym a Trnavským mýtom. V križovatke Račianska – Škultétyho bol vybudovaný peší a cyklistický priechod a pozdĺž Račianskej ul. od Škultétyho ul. bude vybudovaný obojsmerný cyklistický chodník s pokračovaním po Kominársku ul. Celková zastavaná plocha objektu B10 je 1131 m², celková podlažná plocha objektu je 8651 m², celková podlažná plocha občianskej vybavenosti v objekte B10 je 1691 m², celková podlažná plocha pre bývanie je 6960 m², celková plocha zelene 1139 m² (351 m² na rastlom teréne, 788 m² nad podzemnými konštrukciami). IZP = 0,27; IPP = 1,76 a KZ = 0,25 a podiel bývania je 61% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú najmä záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

boli upresňované. Nároky statickej dopravy musia byť reálne zabezpečené pre každú fázu/etapu výstavby zámeru v zodpovedajúcom počte aj po zmene stavby pred dokončením. Stojiská navyše, ktoré tvoria náhradu za zrušené parkovanie v lokalite, požadujeme ponúknuť tu žijúcim rezidentom;

- podmienky k umiestneniu stavby doplníme o nasledovné: priechod pre chodcov v mieste vjazdu/výjazdu z podzemnej garáže žiadame riešiť v úrovni chodníka bezbariérový, t.j. zdvihnutý oproti vozovke ako súvislý chodník a vjazd/výjazd realizovať cez sklopený obrubník. Žiadame doplniť vybavenosť cyklistických stojanov pre návštevníkov danej lokality.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

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