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

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>YIT SLOVAKIA a.s., Račianska 153/a, 831 54 Bratislava</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný súbor BCT 2, Bytové domy</b>
žiadosť zo dňa:	07. 09. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09. 2018</b>

**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. Každý z navrhovaných bytových domov obsahuje 2 sekcie. Zastrešenie je riešené plochými strechami.

Celkovo obsahuje 311 bytov rôznej veľkosti a 103 nebytových priestorov.

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.

Celková plocha posudzovaného územia (časť dotknutej funkčnej plochy) je 31 915 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha predmetnej stavby je 4 986 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha v posudzovanom území je 9 546 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene v rámci predmetnej stavby je 1 972 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene v rámci posudzovaného územia je 7 995 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha predmetnej stavby je 40 971 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha v posudzovanom území je 73 737 m<sup>2</sup>.

**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, § 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 záujmové parc. č. 9747/1, 9747/3, 9747/9, 9747/12, 9747/13, 9747/14, 9747/15, 9747/19, 9747/20, 9747/21, 9747/22, 9747/23, 9747/25, 9747/27, 9747/34, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501.

#### **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 požiaru 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.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, 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.
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:	<b>Polyfunkčný súbor BCT 2, Bytové domy</b>
na parcele číslo:	<b>9747/1, 9747/3, 9747/9, 9747/12, 9747/13, 9747/14, 9747/15, 9747/19, 9747/20, 9747/21, 9747/22, 9747/23, 9747/25, 9747/27, 9747/34</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>územie vymedzené ulicami Svätoplukova, Páričkova a Košická</b>

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 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 BCT2 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 priľahlých 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:

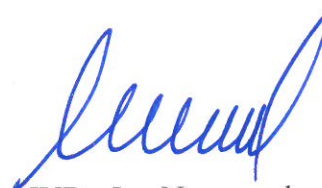
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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  
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