



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

MADING s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
- / 30.10.2017

Naša značka
4705/3103/2018/ZP/KADZ

Vybavuje/☎/✉
Ing. arch. Zuzana Kadášová
/ 0249253378 / zuzana.kadasova@banm.sk

Bratislava
30.04.2018

Vec
Stanovisko k investičnému zámeru

Názov stavby: **Obytný súbor Urban Residence – III. etapa: Polyfunkčný bytový dom C**
Stavebník: 1. Račianska, s.r.o., Trenčianska 56/D, 821 08 Bratislava
Miesto stavby: Račianska ulica
Parcela č.: **11486/2; 11486/7; 11486/8; 11486/9**; reg. "C" KN, k. ú. Nové Mesto
Žiadosť zo dňa: 30.10.2017, doplnená 02.02.2018
PD zo dňa: 11/2016; autori: Compass s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava

Predmetom predloženého zámeru je výstavba obytnej budovy označenej ako „SO 14 Polyfunkčný bytový dom C“, plánovanej v rámci III. etapy výstavby obytného súboru „URBAN RESIDENCE“, pozostávajúceho z nasledujúcich 3 objektov: „SO 12.1 Penziónový dom A.I.“, „SO 12.2 Polyfunkčný bytový dom A.II“ a „SO 13 Polyfunkčný bytový dom B“, s celkovou zastavanou plochou objektov (t.j. po realizácii I.+ II. a III. etapy) 4280,00 m² pri celkovej výmere dotknutých pozemkov 14 280 m², ktorá je udávaná v projektovej dokumentácii.

Polyfunkčný bytový dom C, navrhovaný na pozemku s parc. č. **11486/8**; reg. "C" KN, k. ú. Nové Mesto, s výmerou 2191,00 m², má dve podzemné a dvanásť nadzemných podlaží zastrešených plochou strechou. Na 1.P.P. a 2.P.P. sa nachádzajú odstavné a parkovacie miesta, komunikačné priestory, sklady a TZB. Podzemné podlažia sú ďalej prepojené s prislúchajúcimi komunikáciami podzemnej garáže objektu „SO 13 Polyfunkčný bytový dom B“. Na 1.N.P. sú situované vstupné a komunikačné priestory, recepcia a obchodné a prenajímateľné priestory. Na 2.N.P. až 12.N.P. sú navrhnuté komunikačné priestory, bytové a nebytové jednotky. Celkovo je **v polyfunkčnom bytovom dome C so zastavanou plochou 530,00 m²** a započítateľnou **plochou zelene 575,00 m² umiestnených 61 bytových a 19 nebytových priestorov**, udávaných v projektovej dokumentácii.

Prístup a vjazd na pozemok bude riešený z príľahlej miestnej komunikácie Škultétyho. Parkovanie bude zabezpečené na pozemku stavebníka, pričom 53 stojísk bude umiestnených v podzemnej garáži Polyfunkčného bytového domu C, 51 stojísk bude v podzemnej garáži navrhovanej v rámci I.+II. etapy a 4 stojiská budú na teréne pred objektom. Celkovo bude pre Polyfunkčný bytový dom C k dispozícii **108 odstavných a parkovacích stojísk**.

Na základe predložených podkladov, ich odborného posúdenia a **súladu** predloženého zámeru s **Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy**, schváleným uznesením č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 Mestským zastupiteľstvom, v znení neskorších zmien a doplnkov a v nadväznosti na vydané záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti so značkou MAGS OUIČ 36402/17-21881 zo dňa 29.11.2017, starosta, ako štatutárny orgán miestnej samosprávy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, žiada dodržanie nasledujúcich podmienok:

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00	13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00	13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	Piatok	8 - 12,00	
www.banm.sk			2020887385			

Z hľadiska urbanisticko – architektonicko riešenia:

Dodržať príslušné ustanovenia STN 73 4301/Z1 Budovy pre bývanie.

Dodržať príslušné ustanovenia v zmysle vyhl. MDVRR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov.

Z hľadiska ochrany životného prostredia:

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov, je nutné v rámci konania na stavebnom úrade predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny. Pri stavebných prácach je nutné rešpektovať blízke dreviny a ich koreňový systém a súčasne zabezpečiť ich maximálnu ochranu pred mechanickým poškodením.

Nakladanie s odpadmi z výstavby a prevádzky objektu je nutné riešiť v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. V rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku odpadového hospodárstva. Nakladanie s komunálnymi odpadmi z prevádzky je nutné riešiť na pozemku stavebníka v zmysle platných predpisov hlavného mesta SR Bratislavy. V rámci nakladania s odpadmi riešiť priestor na nakladanie s odpadmi tak, aby bolo v predmetnom priestore možné umiestniť aj nádoby na triedený komunálny odpad (papier, sklo, plasty a biologicky rozložiteľný odpad zo zelene).

V zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení neskorších predpisov, je nutné v rámci konania na stavebnom úrade predložiť vyjadrenie príslušného dotknutého orgánu na úseku štátnej vodnej správy.

V zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší, v znení neskorších predpisov, je nutné požiadať príslušný orgán ochrany ovzdušia o súhlas s umiestnením zdrojov znečisťovania ovzdušia. V zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave č. 2/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia a súčasne vzhľadom na opatrenia mestskej časti na zabezpečenie kvality ovzdušia je počas výstavby nutné zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavby, zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priliehajúcich k stavbe. Taktiež je potrebné vykonávať opakované kropenie stavenísk, príjazdových komunikácií a chodníkov pri stavbe, vykonaných do 24 hodín od nahlásenia stavebnému úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty PM₁₀ a pri trvaní prekračovania príbežne.

Z hľadiska ochrany pred hlukom pri stavbe je potrebné neprekračovať najvyššie prípustné hladiny akustického hluku v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Z hľadiska dopravného vybavenia:

Dodržať platné normy a predpisy s osobitným zreteľom na ustanovenia cestného zákona č.135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov.

Zabezpečiť potrebný počet a umiestnenie parkovacích a odstavných stojísk na vlastnom pozemku v zmysle STN 73 6110/Z2 a vyhlášky č. 532/2002 Z.z., §8 ods. 2 „Stavba musí byť vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby alebo umiestneným na pozemku stavby, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov.“

Stavebník je povinný vykonať opatrenia na zachytávanie dažďových a prívalových vôd na jeho pozemku a zabrániť ich vytekaniu na verejnú miestnu komunikáciu.

O zriadení, úprave alebo odstránení vjazdu z miestnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť musí rozhodnúť podľa ustanovenia §-u 3b (ods. 1,3 a 4) zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení (alebo sa vyjadrí v záväznom stanovisku pre potreby územného konania) príslušný cestný správny orgán na miestnu komunikáciu I. a II. triedy – Hlavné mesto SR Bratislava a na miestnu komunikáciu III. a IV. triedy – Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

Zabezpečiť dostatočné rozhľadové pomery pri výjazde z pozemku a z hromadnej garáže alebo stanoviť podmienky na ich zabezpečenie v zmysle STN 73 6056, STN 73 6058, STN 73 6102.

Z hľadiska technickej infraštruktúry:

Dodržať požiadavky vlastníkov, resp. správcov dotknutých inžinierskych sietí.

Z hľadiska majetkovoprávnych vzťahov:

Dodržať opodstatnené požiadavky vlastníkov dotknutých nehnuteľností.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00	13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00	13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	Piatok	8 - 12,00	
www.banm.sk			2020887385			

Ďalšie požiadavky MČ vyplývajúce z dohody medzi obyvateľmi lokality a investorom:

„Vybudovať verejný park na úrovni ulice s rozlohou min. 6000 m².
Súčasťou parku bude: športovisko, detské ihrisko, množstvo lavičiek.

V parku budú uplatnené vodozádržné opatrenia na využívanie dažďovej vody a investor zváži zriadenie studne na zavlažovanie parku.

Park bude odprezentovaný obyvateľom s diskusiou pred jeho realizáciou.

Z pohľadu výšok stavba neprekročí limity sídliska „Februárka“, teda nasledovne:

- veža smie mať max. 12 podlaží a nie 29
- uličný blok max. 6 – 7 podlaží
- zadný blok max. 9 – 10 podlaží

Investor ustúpi zo svojho pozemku tak, aby pred ním vznikol pás zelene (min. 1,50 m), chodník a cyklotrasa a zabezpečí ich vybudovanie na vlastné náklady.

Blok popri Račianskej by mal mať od chodníka odskok a byť sčasti na pilotoch, aby nepôsobil natlačený na Račiansku ulicu (viď príklad projekt Blumentál popri Mýtnej).

Bloky pozdĺž Račianskej musia mať min. dve priechodné pasáže (viď sídlisko „Februárka“).

Investor zrekonštruuje pre obyvateľov najviac dotknutých stavbou chodník na druhej strane Račianskej ulice bezbariérový v zmysle príslušnej normy, s vodiacim pásom pre nevidiacich, natretým zábradlím a rozšíreným zeleným pásom a jeho úpravou v zmysle požiadaviek mestskej časti.

V prípade, že mestská časť si vytvorí vzťah k mestskému pozemku za pozemkom investora, tak investor zaplatí projektovú dokumentáciu mestskej časti na vybudovanie parku a následne v zmysle predmetnej projektovej dokumentácie park aj vybuduje.

Investor daruje mestskej časti projektovú dokumentáciu na rekonštrukciu športového areálu medzi ZŠ Sibírskou a Pionierskou ulicou, ktorú následne zrekonštruje mestská časť z poplatku za rozvoj, ktorý investor zaplatí mestskej časti.

Športový areál bude obsahovať: multifunkčné ihriská na mieste existujúcich a asfaltovým povrchom, atletická alena korčuliarska dráha s tartanovým povrchom, exteriérové posilňovacie prvky pre seniorov a mládež, zeleň, večerné osvetlenie areálu, vonkajšie stolnotenisové stoly, kvalitné sedenie na betónových tribúnach, oplatenie a funkčné vstupné brány...

V rámci dohody s mestskou časťou investor prispeje na vybudovanie areálu na Pionierskej ulici aj mimo úhrady poplatku za rozvoj.“

Stanovisko mestskej časti Bratislava – Nové Mesto k investičnému zámeru nenahrádza stanoviská, záväzné stanoviská, vyjadrenia a rozhodnutia v zmysle platných právnych predpisov.

Platnosť tohto stanoviska je 1 rok od dátumu vydania.

S pozdravom

Prílohy

- 1 x koordinačná situácia
- 1 x urbanistické bilancie

Na vedomie

Odd. ÚK a SP, MČ BNM

Mgr. Rudolf Kusý

Starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

☎/fax 02 / 49 253 111 02 / 45 529 459	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317	Stránkové dni		
				Pondelok	8 - 12,00	13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk www.banm.sk			DIČ 2020887385	Streda	8 - 12,00	13 – 17,00
				Piatok	8 - 12,00	