



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

TATRA REAL, a.s.

Dunajská 25
811 08 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa
12.11.2019

Naša značka
2812/642/2020/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/@
Pífková Tatiana Ing.arch.
02/49253373/tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
21.01.2020

Vec

Stanovisko k investičnej činnosti

Názov stavby: Nadstavba polyfunkčného objektu
Stavebník: TATRA REAL, a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava
Miesto stavby: Škultétyho 1
Parcela č.: **11427/1, 11427/2, 11427/3**, k. ú. Nové Mesto
Žiadosť zo dňa: 21.08.2019
PD zo dňa: dokumentácia pre územné rozhodnutie – revízia 02, jún 2019 (MO-ROČZ_TACOVSKÝ s.r.o., Ing. arch. Michal Tačovský, reg. č. 1922 AA); doplnené 12.11.2019 (komplexná tabuľka bilančných údajov Domu techniky)

Predmetom predloženej dokumentácie je nadstavba, prístavba a rekonštrukcia existujúceho polyfunkčného objektu – Domu techniky na Škultétyho ulici, ktorý je súčasťou komplexu objektov „Dom odborov Istropolis“. Návrh rieši nadstavbu objektu s jedným podzemným a tromi nadzemnými podlažiami o tri nadzemné podlažia (4. – 6. NP), ako aj prístavbu schodiska a rekonštrukciu podzemného podlažia a vstupných priestorov. V súčasnosti sú v objekte umiestnené prevádzky obchodu (LIDL), administratívy, občianskej vybavenosti a niekoľko bytových jednotiek.

Dňa 18.10.2018 bolo vydané územné rozhodnutie pre nadstavbu Domu techniky o dve nadzemné podlažia, prístavbu schodiska a rekonštrukciu podzemného podlažia a vstupných priestorov. Pre statickú dopravu boli navrhnuté parkovacie plochy v celkovom počte 163 parkovacích miest, z toho v podzemnom podlaží 68 PM, na teréne pred objektom 54 PM a vo dvore 41 PM.

Aktuálny návrh navyšuje nadstavbu o ďalšie podlažie s plochou strechou. Konštrukcia nadstavby je riešená ako oceľová s plechovo-betónovými stropmi, počíta sa aj so stužením pôvodnej nosnej konštrukcie. V 1. PP sú navrhnuté garáže, skladové a technické priestory, kobky pre byty, schodiská a výmenníková stanica. Na 1. NP zostane predajňa LIDL so vstupnými priestormi a zázemím, navrhované požiarne schodisko, novonavrhované vstupné priestory so schodiskom a recepciou. Na 2. a 3. NP zostávajú pôvodné kancelárske priestory a novonavrhované požiarne schodiská. V nadstavovaných podlažiach (4. - 6. NP) sú navrhnuté bytové jednotky v celkovom počte 20 a nebytové priestory – ateliéry v počte 19 dvojizbových a 3 jednoizbových. Dve podlažia nadstavby (4. a 5. NP) budú oproti pôvodným vysunuté smerom do dvora o cca 0,9 m, posledné 6. NP voči predchádzajúcim ustupuje na všetkých stranách a vytvára tak na strane bytov strešné terasy. Prístup pre obyvateľov nadstavby je navrhovaný hlavným vstupom cez centrálnu komunikačnú jadro. Evakuácia z hľadiska požiarnej bezpečnosti bude zabezpečená tromi schodiskami – okrem centrálného aj požiarnymi na oboch koncoch budovy. Požiarne schodiská sa budú podľa predloženej dokumentácie využívať len v prípade požiaru! Pre statickú dopravu sú navrhnuté parkovacie plochy v celkovom počte 163 parkovacích miest, z toho v podzemnom podlaží 68 PM, na teréne pred objektom 54 PM a vo dvore 41 PM.

☎/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie:

plocha pozemkov riešeného územia (parc. č. 11427/1-3, k. ú. Nové Mesto)	5 998,0 m ²
zastavaná plocha	1 720,00 m ²
hrubá podlažná plocha nadzemnej časti	8 691,81 m ²
podlažná plocha nadzemnej časti	7 490,52 m ²
podlažná plocha podzemnej časti	3 890,62 m ²
podlažná plocha celkom	11 381,14 m ²

Intenzita využitia funkčnej plochy:

index zastavaných plôch	$I_{zp} = \max. 0,36$
index podlažných plôch	$I_{pp} = \max. 2,70$
koeficient zelene	$K_z = 0$

Deklarovaná intenzita využitia územia investičného zámeru podľa predloženej dokumentácie vztiahnutá na pozemky vo vlastníctve investora:

index zastavaných plôch	$I_{zp} = \max. 0,29$
index podlažných plôch	$I_{pp} = \max. 1,45$
koeficient zelene	bez zmeny
podiel bytovej funkcie	22 % (prípustné max. 30 %)

potrebný počet parkovacích miest	141 PM
z toho pre obytnú funkciu	63 PM
nároky statickej dopravy pre existujúce funkcie zostávajú bez zmeny	
počet parkovacích miest celkom (vrátane novovytvorených)	163 PM

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky s parc. č. **11427/1, 11427/2, 11427/3**, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód 201).

Na území určenom pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód 201) je v zmysle regulácie možné ako funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu **bývanie**, ktorého podiel **nesmie prekročiť 30 %** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Stabilizované územie je také územie mesta, v ktorom územný plán

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá istú mieru stavebných zásahov (dostavba, prístavba, nadstavba, prestavba, novostavba), pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia;

mierkou a limitom pre nové zásahy v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri novej výstavbe v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do nej neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatnenie požiadaviek a regulatívov funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe predložených podkladov a ich odborného posúdenia konštatujeme, že z hľadiska funkčného využitia pre predmetné pozemky je uvedená investičná činnosť v **súlade 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.

Z posúdenia predloženého investičného zámeru odbornými útvarmi miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto zároveň vyplynulo, že:

- vzhľadom na úplnú absenciu zelených plôch na pozemku investora nemožno vnesenie obytnej funkcie do pôvodne nebytovej budovy považovať za zvýšenie kvality prostredia, ktorú by zmeny v stabilizovanom území podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie mali prinášať;
- zmena činnosti v súvislosti s navýšením počtu podlaží nadstavby podlieha zisťovaciemu konaniu v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA), ktoré aktuálne prebieha a ešte nebolo ukončené vydaním rozhodnutia príslušného orgánu;

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 512	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			
www.banm.sk			2020887385			

- pozemok s parc. č. 11436/9, k. ú. Nové Mesto, na ktorom je umiestnené navrhované požiarne schodisko, nie je vo vlastníctve investora a v predloženej dokumentácii chýba doklad o majetkovoprávnom usporiadaní;
- v projektovej dokumentácii chýba posúdenie nárastu dopravného zaťaženia a nepriaznivých vplyvov z dopravy;
- výpočet regulatívov pre investičný zámer nebol korektný – na všetkých nadstavovaných podlažiach sa v celkovom počte 5 (po dvoch na 4. a 5. NP, jeden na 6. NP) nachádzajú priestory označené ako „sklady“ alebo „skladové priestory“, pričom ich dispozičné riešenie je podobné alebo takmer totožné ako pri susedných bytových jednotkách; plocha „skladov“ sa pohybuje v rozmedzí od 45,64 do 113,66 m² na najvyššom podlaží, čo bez jednoznačného odôvodnenia a spresnenia účelu ich využitia považujeme neprimerané;
- nebytové priestory na 4. a 5. NP sú označené ako „ateliéry“, čo nie je v súlade s platnou slovenskou legislatívou, ktorá takýto pojem nepozná;
- obytná časť budovy nemá samostatný vstup z verejného priestranstva v zmysle STN 73 4301/Z1 a zároveň nie je jednoznačne oddelený prístup k administratívnym a nebytovým priestorom od priestorov s obytnou funkciou.

Na základe uvedeného starosta ako štatutárny orgán miestnej samosprávy mestskej časti Bratislava-Nové Mesto súhlasí s uvedeným investičným zámerom a žiada dodržanie nasledujúcich podmienok:

- vyjasniť majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod požiarnym schodiskom i únikovými trasami na pozemku s parc. č. 11436/9, k. ú. Nové Mesto;
- posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy;
- označiť nebytové priestory na 4. a 5. NP v súlade s platnou legislatívou (Vyhláška č. 277/2008 Z. z.) a splniť požadované charakteristiky pre danú kategóriu a triedu ubytovacieho zariadenia;
- jednoznačne oddeliť a osamostatniť prístup k obytnej časti budovy s bytmi určenými na dlhodobé bývanie v zmysle STN 73 4301/Z1;
- vytvoriť odstavné plochy pre bicykle v zmysle STN 73 6110/Z2;
- ako náhradu za chýbajúce plochy zelene na pozemkoch investora ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 - 25 cm) a pochôdzne - strešné terasy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnej činnosti nenahrádza stanoviská, záväzné stanoviská, vyjadrenia a rozhodnutia v zmysle platných právnych predpisov.

Platnosť tohto stanoviska je 1 rok od dátumu vydania.

Prílohy
situácia

Na vedomie
MČ BANM, odd. ÚK a SP

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

v z. podľa poverenia č. 114/2019
zo dňa 30.09.2019
Ing. arch. Peter Vaškovič
zástupca starostu mestskej časti

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 512	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			
www.banm.sk			2020887385			