



## Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **15294/9**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

**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.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvorné umelecké diela.

Časť pozemku, pre ktorú územný plán stanovuje funkčné využitie *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, je 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.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	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.

## Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčný objekt Ružinov</b>
na parcele číslo:	<b>15294/9</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>križovatka ulíc Ružinovská a Bajkalská</b>

### Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia. Časť predmetnej stavby sa navrhuje v území s funkčným využitím *námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha)*, tieto plochy sú definované ako verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami.

Podiel plôch bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti jestvujúcej a navrhovanej zástavby (len predmetný zámer) v dotknutej funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu* dosahuje 65 %, vysoko tak preyšuje územným plánom stanovenú maximálnu hranicu 30 %.

Ukazovatele intenzity využitia (IPP, IZP a KZ) vzťahujúce sa na navrhovaný stav dotknutej funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu* a uvedené v posudzovanej dokumentácii nie sú vypočítané korektne. Tieto ukazovatele vypočítané podľa uvedených bilancií stavby, vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 5,44; IZP = 0,68; KZ = 0,15. Vzhľadom na uvedené a vzhľadom na ustanovenie záväznej časti územného plánu, podľa ktorého „pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu“, konštatujeme, že navrhovaná stavba svojou intenzitou využitia územia vysoko preyšuje limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia funkčnej plochy stanovené územným plánom.

Z hľadiska dopravného plánovania uvádzame, že riešenie statickej dopravy a dopravného napojenia je neúplné. Dokumentácia neobsahuje situáciu dopravy s prehľadným technickým riešením stavebných úprav na Ružinovskej ulici v mieste napojenia stavby i v mieste „priepichu“ cez električkovú trať. Ďalej konštatujeme, že od novembra 2011 je v platnosti zmena 1 STN 73 6110, ktorá sa týka riešenia statickej dopravy (nový postup výpočtu nárokov statickej dopravy), predložená dokumentácia v riešení statickej dopravy pre navrhovanú stavbu nezohľadňuje uvedenú zmenu STN. Upozorňujeme, že v prípade zmeny objemu statickej a tým aj dynamickej dopravy (v dôsledku nového výpočtu nárokov statickej dopravy) je nevyhnutné dopravnú štúdiu s názvom „Dopravná štúdia, Polyfunkčný objekt – Ružinov“ (spracovateľ: Alfa 04 a.s.; dátum spracovania: apríl 2010) aktualizovať, t. j. preveriť kapacitnú únosnosť navrhovaného dopravného riešenia aj v prípade nárastu dopravného zaťaženia generovaného navrhovanou stavbou.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: dokumentácia  
tabuľka C.2.201

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
Magistrát – OUP, ODP, archív