



**Ing. arch. Richard Krajči**  
**Prievidyská 28/33**  
**972 13 Nitrianske Pravno**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
bez čísla      MAGS OUIK 43006/16-169907      Ing. arch. Barutová      3.6.2016

Vec

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

investor:	<b>V-arms s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Garážový dom Vavilovova - Petržalka</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.4.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Richard Krajči</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie novostavby 5-podlažného parkovacieho domu s kapacitou 258 miest na jestvujúcom parkovisku vo vnútrobloku obytného prostredia s dopravným prístupom cez jestvujúce príľahlé komunikácie, s využitím pôvodného vjazdu na parkovisko. Na prízemí je navrhnuté parkovanie kolmo na komunikáciu, na 2.-5. nadzemnom podlaží je v uzatváracích boxoch. V súčasnosti sa na ploche parkoviska nachádza 67 parkovacích miest, pričom v parkovacom dome má byť voľne prístupných iba 50 parkovacích miest. V dokumentácii je duplicitne výkres REZ A-A, chýba výkres REZ B-B.

plocha riešeného územia	neuvedená
zastavaná plocha	1 610,80 m <sup>2</sup>
úžitková plocha	8 368,06 m <sup>2</sup>
plocha zelene	neuvedená
spevnené plochy	neuvedená

**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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parcela č. **4479**, je stanovené funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, t. j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Pozemok je súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Závazná časť „C“ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre stabilizované územia nasledovnú slovnú reguláciu:

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie;
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia;

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni,

**Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území** v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>Garážový dom Vavilovova - Petržalka</b>
na parcele číslo:	<b>4479</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Vavilovova ulica</b>

**Odôvodnenie :**

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Zároveň je nevyhnutné dokladovať dodržanie záväzných zásad a regulatívov, stanovených v platnej územnoplánovacej dokumentácii pre stabilizované územie a to najmä vo vzťahu k jestvujúcej zástavbe.

K predloženému zámeru konštatujeme:

- garážový dom je z hľadiska funkčného využitia plôch v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – prípustná je funkcia „zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“
- navrhovaná novostavba v stabilizovanom území v mestskom vnútrobloku **nezvyšuje kvalitu prostredia**. Svojím objemom a výškovou hladinou bez doloženého svetlotechnického posudku je v tesnom kontakte s jestvujúcou obytnou zástavbou
- zámer nezvyšuje ani prevádzkovú kvalitu územia, **kedže znižuje aktuálny počet voľne prístupných parkovacích miest v území**
- spevnená manipulačná plocha je z prevádzkového hľadiska potenciálnym kolíznym bodom v území
- v dokumentácii nie sú zdokladované regulatívy využitia územia dotknutého bloku v súčasnosti a po realizácii zámeru

Vo vzťahu k spracovanej „Vyhľadávacej urbanistickej štúdii rozmiestnenia viacpodlažných parkovísk a garáží na území Petržalky“ (r. 2000, obstarávateľ MČ Bratislava – Petržalka), ktorá bola obstaraná z dôvodu nedostatku parkovacích a garážových miest v mestskej časti, konštatujeme nesúlad - pre záujmové územie bola pre umiestnenie hromadnej garáže vytipovaná lokalita D4 – Jungmanova ulica.

Pre úplnosť uvádzame, že z posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu ďalej vyplynulo:

**Z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- zámer parkovacieho domu vnáša do územia **neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku** a teda nie je možné takýto zámer do územia umiestniť. Geologické pomery v Petržalke umožňujú zapustenie minimálne 1 podzemné podlažie, preto nevidíme dôvod, aby zámer nepočítal s riadnym podzemným podlažím
- prevažnú časť automobilov je plánované umiestniť v uzatvárateľných parkovacích boxoch, čo vyžaduje väčšie plošné nároky. Takéto riešenie považujeme v tak stiesnenom stabilizovanom území za neprijateľné mrhanie priestorom, pričom konštrukčný modul vychádzajúci z parkovacích boxov zbytočne rozširuje aj plochy voľných parkovacích státí
- počet voľných parkovacích státí (v projekte vyčlenených 50 miest) nesmie byť nižší ako zabratých jestvujúcich 67 miest
- zámer je potrebné zdokladovať v širších vzťahoch aj v rezoch v súvislosti s okolitou zástavbou a terénmi. Z východnej strany sa nachádza terasový obytný dom a zo západnej v tesnom susedstve sekciový obytný dom - je nevyhnutné doložiť svetlotechnický posudok
- vzťahy so susednými obytnými domami je nutné zdokumentovať, prípadne preveriť možnosti terénneho napojenia pochôdznej zelenej strechy z terasy susedného domu. Strechu žiadame riešiť ako voľne prístupnú zelenú plochu, sprístupnenú veľkorysejším riešením ako lávkou, ktorá nie je zdokumentovaná ani v rezoch ani v pohľadoch
- plné fasády objektu, považujeme za príliš ťažkopádne, v prípade realizácie zámeru je vhodné použiť voľné vzdušné fasády s použitím popínavej zelene

- žiadame citlivejší prístup k riešeniu, zapustenie objektu do suterénu a zníženie podlažnosti

#### **Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- dopravné riešenie, vrátane riešenia garážového objektu v jeho dopravnej časti, je nutné navrhovať podľa príslušných platných STN (napr. 73 61 10 a 73 60 58)
- konštatujeme, že predložená dokumentácia je neúplná a je potrebné ju doplniť o
  - kompletne dopravné riešenie v širších dopravných vzťahoch t. j. posúdenie a vyhodnotenie vplyvu stavby na nadradenú komunikačnú sieť (miestne komunikácie Jantárová cesta, Vavilovova, Jungmannova a Farského ulica) z hľadiska dopadov vyvolanej zmeny organizácie dopravy a zmeny dopravného zaťaženia, vrátane posúdenia priepustnosti križovatiek Farského – Vavilovova a Jantárová cesta - Vavilovova
  - korektný výkres riešenia „vonkajšej“ dopravy (*s preukázaním parametrov využívaných komunikácií, nestačí zakres do katastrálneho podkladu*)
  - analýzu (odôvodnenie) návrhu nového prístupu k materskej škole, s riešením vo väzbe na jestvujúce komunikácie, spevnené plochy či chodníky

#### **Z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:**

- do textovej časti dokumentácie je potrebné doplniť popis riešenia zásobovania elektrickou energiou

#### **ZÁVER**

Zámer vnáša do lokality neúmerne zaťaženie, neprijateľný kontrast, nie je možné ho hodnotiť ako zvýšenie kvality jestvujúceho stabilizovaného územia, t. j. umiestnenie posudzovanej stavby nespĺňa reguláciu pre stabilizované územie, definovanú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že predložený zámer je v rozpore s definíciou pre stabilizované územie podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Problém s nedostatočným počtom miest pre parkovanie v MČ Bratislava - Petržalka je potrebné riešiť komplexne a hľadať nové lokality hlavne na obvodoch zástavby a nie uprostred stabilizovaných obytných blokov. Konštrukčné, tvarové a materiálové prevedenie je nevyhnutné v stabilizovanom bloku navrhnuť tak, aby bolo skutočným skvalitnením jestvujúceho dotknutého územia.

Záverom konštatujeme, že zámer na základe počtu stojísk podlieha zisťovaciemu konaniu podľa zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Dokumentáciu je potrebné najprv predložiť na posúdenie príslušnému orgánu životného prostredia.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI