

**ARCH-INVEST, s.r.o.
Zámocká 36
811 01 Bratislava**

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------|---|------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
| 27.01.2016 | MAGS OOU 30881/2017-327193 | Ing. arch. Fenclová Mgr. art. Štefancová | 10.01.2017 |

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | ARCH-INVEST, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava |
| investičný zámer: | „Polyfunkčný objekt L2“ |
| žiadosť zo dňa: | 20.07.2016 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné konanie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Peter Vavrica, autorizovaný architekt *1316 AA* |
| dátum spracovania dokumentácie: | nie je uvedený |

Predložená projektová dokumentácia rieši umiestnenie polyfunkčného objektu v novovznikajúcej zástavbe v lokalite Brižite. Objekt má navrhnuté tri podzemné podlažia a jedenásť nadzemných podlaží. Na 3PP a 2PP sú navrhnuté garáže a technické zázemie stavby. Vjazd do garáží je navrhnutý cez podzemné garáže susedného bytového domu s názvom Laskonka. Na 1PP, ktoré je čiastočne zapustené do násypu, sú navrhnuté vstupné priestory do obytnej časti a občianska vybavenosť. Na nadzemných podlažiach sú navrhnuté byty. Peší prístup je navrhnutý z ulice Pri Kríži chodníkom popri bytovom dome Laskonka. Dopravné napojenie stavby a zásobovanie OV bude cez podzemnú garáž bytového domu Laskonka z ulice Pri Kríži.

Podľa údajov v predloženej projektovej dokumentácii je:

| | |
|---|---------------------|
| celková výmera riešeného územia stavby: | 4358 m ² |
| zastavaná plocha: | 600 m ² |
| spevnené plochy: | 1228 m ² |
| zeleň nad podzemnými konštrukciami (do 50 cm substrátu): | 555 m ² |
| zeleň na rastlom teréne: | 1975 m ² |
| celková podlažná plocha nadzemnej časti s funkciou bývania: | 6060 m ² |
| celková podlažná plocha podzemnej časti: | 3874 m ² |
| počet bytových jednotiek: | 84 |
| počet parkovacích miest: | 98 |

(z toho 94 v podzemnej garáži, 4 na teréne)

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, ktorého súčasťou sú záujmové parcely parc. č. 3448/120, 3448/137, 3448/1, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu 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. |
|------------|----------|-------------|---|--|----------|---------|
| F | 1,4 | 201 | OV celomestského a nadmestského významu | zástavba mestského typu - centrotvorná | 0,35 | 0,20 |
| | | | | areály stredných škôl | 0,35 | 0,35 |
| | | | | zástavba mestského typu - polyfunkcia | 0,28 | 0,35 |
| | | | | rozvoľnená zástavba OV | 0,23 | 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.

Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na riešené územie:

IPP = 1.39

IZP = 0.14

KZ = 0.45

Z hľadiska funkčného využitia sa v nadzemnej časti objektu navrhuje 84 bytových jednotiek, čo predstavuje 100% funkcie bývania z nadzemných podlažných plôch riešeného objektu.

Podiel bývania, v rámci funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, s číslom funkcie 201, pritom nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Nakoľko v danej funkčnej ploche je okrem riešenej stavby umiestnený len bytový dom Laskonka, hodnotíme navrhované umiestnenie ďalšieho bytového domu v predmetnej lokalite ako riešenie s maximálnym vyťažením pozemkov pre funkciu bývanie, ktorá je však v rámci danej funkčnej

plochy prípustná len v obmedzenom rozsahu. 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 : | „Polyfunkčný objekt L2“ |
| na parcele číslo: | 3448/120, 3448/137, 3448/1 |
| v katastrálnom území: | Dúbravka |
| miesto stavby: | ul. Pri Kríži |

Odôvodnenie :

Polyfunkčný dom L2 je riešený v nadväznosti na susedný bytový dom Laskonka, ktorý je navrhnutý na križovaní ulíc Pri Kríži a ul. Martina Granca, na priesečníku pôvodnej sídliskovej zástavby a novej zástavby lokality Brižite. K bytovému domu Laskonka vydalo hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 58837/11-410735 zo dňa 02.03.2012.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán Bratislavy“) v kap. C.2 Regulácia funkčného využitia plôch, v rámci funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, s číslom funkcie 201, reguluje prípustnosť umiestnenia bývania **v obmedzenom rozsahu**. Jeho podiel nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu sú také funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok riešeného územia.

Bytový dom Laskonka a polyfunkčný objekt L2, sú prvou výstavbou v rozsiahlom rozvojovom území lokality Brižite. V nadzemnej časti objektu L2 sa navrhuje 84 bytových jednotiek, čo predstavuje 100% funkcie bývania z nadzemných podlažných plôch riešeného objektu ako aj 100% podiel bývania v nadzemnej časti zástavby umiestnenej v rámci celej funkčnej plochy.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie má celá dotknutá funkčná plocha F201 výmeru 38320 m². Pri dodržaní indexu podlažných plôch je potenciálne umiestniteľných 53648 m² podlažných plôch, z ktorých je pre funkciu bývanie vyčlenených 16094 m² (30%). Bytový dom Laskonka vyčerpá z tejto funkcie 5130 m² a polyfunkčný objekt L2 čerpá ďalších 6060 m², čo spolu predstavuje cca 70% všetkých disponibilných plôch pre podiel funkcie bývania v rámci celej funkčnej plochy.

Na základe vyššie uvedeného saturovanie funkcie bývania prostredníctvom dvoch bytových domov, situovaných v okrajovej polohe funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, bez overenia vhodnosti takého riešenia v širších súvislostiach a v kontexte celého bloku, resp. funkčnej plochy, na podklade územného plánu zóny, resp. urbanistickej štúdie, s vyjadrením prípadnej etapizácie zástavby, predstavuje nerovnomerné a nevhodné rozloženie podielu funkcií bývania a občianskej vybavenosti (s negatívnym dopadom o.i. aj na majetkovo-právne vzťahy v danom území). Takéto riešenie považujeme z dôvodu nadmerného monofunkčného využívania kapacít daného územia **za neakceptovateľné**. **Umiestnenie stavby je z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

UPOZORNENIE:

- Ďalej konštatujeme, že vzhľadom na úpravu terénu v okolí polyfunkčného domu nie je možné 1.PP považovať za podzemné podlažie, nakoľko sa jedná o podlažie s hlavným vstupom do navrhovaného objektu na Vami určenej kóte $\pm 0,000$. Modeláciu terénu považujeme za účelovú, bez reálneho opodstatnenia. V prípade započítania 1.PP do nadzemných podlažných plôch stavby by došlo k výraznému prekročeniu IPP, pričom už teraz dosahuje limitnú hodnotu.
- V predloženej projektovej dokumentácii sú nesprávne uvedené pozemky dotknuté stavbou – ide o parc.č. 993, 1000, 1004, 1011, 1016, 1022, 3448/128, 3448/132, správne majú byť uvedené pozemky parc.č. 3448/120, 3448/137, 3448/1 k.ú. Dúbravka.
- Z projektovej dokumentácie, konkrétne z výkresu Architektonická situácia vyplýva, že stavba bytového domu Laskonka bola posudzovaná na plochu, ktorej cca 50 % sa v aktuálne predloženej dokumentácii priraduje k navrhovanému objektu L2. K objektívnemu posúdeniu súladu navrhovanej stavby je potrebné predložiť situáciu širších vzťahov, z ktorej bude možné preveriť intenzitu jestvujúcej zástavby ako aj navrhovanej stavby.
- Vami uvedené bilančné údaje nie je možné na základe projektovej dokumentácie jednoznačne verifikovať, chýba korektný prepočet intenzity využitia riešenej časti rozvojového územia, bilančné údaje podlažných plôch nadzemnej časti navrhovanej stavby a taktiež korektný výpočet koeficientu zelene.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

CO: Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Magistrát – OSRMT, ODI, archív