

**ALOX, s. r. o.**
Panónska cesta 17
851 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 47886/17-338749 Ing. arch. Barutová 18.4.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ALOX, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Hálova
žiadosť zo dňa:	3.7.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Lang
dátum spracovania dokumentácie:	06/2017

Na posúdenie je predložená dokumentácia umiestnenia novostavby bytového domu s 10-timi nadzemnými podlažiami a s 2-mi podzemnými podlažiami, v ktorých je umiestnené parkovanie (125 PM). V parteri sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti, v ostatných nadzemných podlažiach sa nachádza bytová funkcia. Dopravne je objekt pripojený na príľahlú miestnu komunikáciu Hálova ulica. Rozsah navrhovanej zástavby bol overený svetlo-technickým posúdením, ktoré nebolo súčasťou predloženej dokumentácie.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (architektonická štúdia, Ing. arch. Michal Lang, 06/2017):

Plocha pozemku: 4 020,00 m²
Zastavaná plocha: 1 183,83 m²
Podlažná plocha: 10 821,20 m²
Plocha zelene: 1 671,66 m²
Počet bytov: 108
Parking: 125 + 18 = 143 parkovacích miest

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 sú záujmové parcely č. **3574/5** 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

a **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, t.j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

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.

Záväzná 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre:

- **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).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

- Výpočet a vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia, bez plochy zámeru, súčasný stav:
 - Veľkosť funkčného bloku: 149 024 m²
 - Podlažná plocha: 208 206 m² - **IPP = 1,397**
 - Zastavaná plocha: 20 556 m² – **IZP = 0,138**
 - Plocha zelene: 58 989 m² – **KZ = 0,396**
- Porovnanie intenzity využitia územia predloženého investičného zámeru s reguláciou v stabilizovanom území na pozemku navrhovaného investičného zámeru stanovenou v ÚPN hl. m. SR Bratislavy:

Kód funkcie 101 stabil. úz.	ÚPN hl.m. SR Bratislavy	Investičný zámer (vrátane plochy 202)
IPP	max. 1,397	2,692
IZP	max. 0,138	0,294
KZ	min. 0,396	0,416

Uvedené koeficienty využitia územia (IPP a IZP) v časti funkčnej plochy, na ktorej má byť realizovaný zámer dvojnásobne prekračujú platnú reguláciu stanovenú v ÚPN hl. m. SR Bratislavy. Vzhľadom na objemové proporcie a celkovú kompozíciu predložený zámer predstavuje neúmerné zaťaženie pozemku, vysokú intenzifikáciu dotknutej lokality. Návrh svojím charakterom, objemom i prevádzkou nepredstavuje zvýšenie kvality prostredia. Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **je v rozpore** so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre stabilizované územie.

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

s umiestnením stavby:	Bytový dom Hálova
na parcele číslo:	3574/5
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Hálova ulica

Odôvodnenie :

- Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko predložený zámer intenzifikácie územia s funkciou bývania a s ukončenou stavebnou činnosťou je nevhodný, znamená nárast záťaže z prevádzky územia vrátane dopravy a znižuje nielen kvalitu zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Na predmetnej parcele sa podľa pôvodného zámeru uvažovalo v tejto lokalite s nízkopodlažným objektom občianskej vybavenosti, prislúchajúcimi rozptylovými – verejnými priestormi a dopravnou obsluhou. Investičný zámer nie je z hľadiska funkčného využitia plôch v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, avšak predložená navrhovaná funkcia nekorešponduje s pôvodným zámerom. Zámer zároveň predstavuje **neúmerné zaťaženie pozemku** a v takomto prípade **nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť**.
- Hmotovo-priestorové riešenie navrhovaného objektu podľa predloženej dokumentácie a zastavania predmetnej parcely neprináša viditeľné **zvýšenie kvality prostredia**, ktoré je **základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území**.

Z posúdenia predloženého investičného zámeru odbornými útvarmi magistrátu zároveň vyplynulo:

- V dokumente nie je vyhodnotenie vplyvu nárastu dopravného zaťaženia na príľahlej komunikačnej sieti (Hálova ul., Rusovská cesta), upozorňujeme však, že intenzifikáciou

zastavaného územia a s ňou súvisiacim nárastom automobilovej dopravy môže dôjsť k zhoršeniu štandardu bývania v predmetnej lokalite.

- Navrhovaný objekt svojimi parametrami podlieha zisťovaciemu konaniu vplyvov na životné prostredie v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
- Výpočet regulatívov nie je korektný. Zároveň regulatívy dosiahnuté novou zástavbou je potrebné vyhodnotiť na jednotlivé funkčné plochy zvlášť (101 a 202).
- Prepočet zelene je potrebné vypracovať v zmysle tabuľky zápočtov (uvedená v záväznej časti C platného ÚPN mesta), kde je určený aj spôsob zápočtu zelene plôch na rastlom teréne.

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou

- Predložená dokumentácia je z hľadiska dopravného plánovania neúplná:
 - dopravné riešenie, vrátane riešenia statickej dopravy pre všetky navrhované funkcie objektu, musia byť spracované v súlade s platnými STN
 - nie je riešený prístup pre peších s väzbou na jestvujúce chodníky a zastávky MHD
 - nie je spracované vyhodnotenie vplyvu zvýšeného nárastu dopravného zaťaženia na príľahlej komunikačnej sieti (Hálova ul., Rusovská cesta), vrátane návrhu z toho vyplývajúcich opatrení ako súčasť stavby.

Pri prípadnom zainvestovaní predmetnej lokality odporúčame zváženie ďalších možností podmienok funkčného využitia plochy v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, za predpokladu prehodnotenia hmotovo - priestorového riešenia.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIK – archív, ODI, OSRMT