



Diamant Vajnory, s.r.o.
Miletičova 1
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
24.10.2019 MAGS OUIIC 57251/2019-467767 Ing. Petrigová 07.05.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	DIAMANT Vajnory, s.r.o., Miletičova 1, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný dom Diamant, Bratislava - Vajnory“
žiadosť zo dňa:	24.10.2019, doplnená 30.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	zmena stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér GAM s.r.o., Nám. A. Hlinku 27, Ružomberok, Ing.arch. Marián Goč, 0078AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2016, máj 2017, máj 2018

Predložená dokumentácia rieši dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením pre objekt „Polyfunkčný dom Diamant“. Polyfunkčný objekt má 2 PP a 8 NP. V podzemných podlažiach sú situované parkovacia státi. Na 1.NP je umiestnených 13 obchodných prevádzok. Na 2.NP – 7.NP sú situované služby, 66 bytov a 36 priestorov prechodného ubytovania – apartmánov. 8. NP je tvorené prekrytím vnútorného átria a ukončením schodísk, výťahov a strojovňami vzduchotechniky a vykurovania. Objekt tvorí monoblok obdĺžnikového pôdorysu situovaný pozdĺž Rybnickej ulice. Objekt je napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod plynu a rozvod el. energie. Dažďové vody zo spevnených plôch sú odvádzané do vsakovacích šácht. Statická doprava je zabezpečená parkovacími státiami v počte 167 miest, z toho 138 garážových miest sa nachádza v podzemných podlažiach objektu, 5 státí sa nachádza pred objektom na spevnenej ploche a ďalších 24 státí je situovaných na pozemku investora parc. č. xxxxxxxx ako vyčlenené státi z hromadného parkoviska s celkovou kapacitou 110 miest. Dopravné napojenie je riešené zo zastavaného územia cez existujúce parkovisko.

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii:

celková výmera pozemkov: 6 900,0 m²

zastavaná plocha: 2 038,30 m²

plocha zelene: 1 490,00 m²

Výsledné koeficienty:

IPP=1,68; IZP=0,295; KZ=0,22

K predmetnej veci konštatujeme:

Dňa 20.05.2010 vydalo hlavné mesto SR Bratislavy záväzné stanovisko k predmetnej investičnej činnosti pod číslom MAGS ORM – 38738/10/37138/244132, pričom investičný zámer pojednával o polyfunkčnom dome s 3 PP a 8 NP. Vymedzené územie predstavovalo plochu 6 789 m². Zastavaná plocha objektu bola 1 341 m² a uvažovala s 39 bytmi. IZP predstavovalo 0,19, IPP 1,8 a KZ 0,3. Statická doprava riešila 142 PM.

Dňa 27.11.2010 vydala Mestská časť Bratislava – Vajnory stavebné povolenie pod číslom OS-429/2010/MOK-2, pričom bola povolená samostatne stojaca podpivničená stavba polyfunkčného objektu so 6 NP a 3 PP, s 25 bytmi. Statická doprava pojednávala o 94 PM.

Dňa 29.11.2018 vydalo hlavné mesto SR Bratislavy záväzné stanovisko, k predmetnej investičnej činnosti v konaní o zmene stavby pred dokončením, pod číslom MAGS OUIK 49113/2018-373039, pričom investičný zámer pojednával o polyfunkčnom dome s 8NP, 2PP, 13 obchodnými prevádzkami, 66 bytmi, 36 nájomnými bytmi a 167 parkovacími státiami. Zastavaná plocha objektu bola 2 038,30 m². V predmetnom stanovisku bol konštatovaný nesúlad predloženého investičného zámeru s ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto vydalo Stanovisko k námietkam voči záväznému stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 49113/2018-373039 pod č. MAGS OUIK 36277/2019- 501280 zo dňa 27.09.2019.

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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie G**
- **krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia územia

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej

a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia

Parcely sú 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: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*, **kód regulácie G**.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Vajnory:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
				rozvoľnená zástavba	0,23	0,20

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m_2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m_2).

- **krajinná zeleň, číslo funkcie 1002**

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: krajinná vegetácia plniaca krajínovotvorné a ekostabilizačné funkcie.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky).

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné

vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Nepripustné: Nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Upozorňujeme, že riešené územie je dotknuté ochrannými pásmami letiska a regionálnym biokoridorom č. XVIII - potok Struha.

Vami predložená projektová dokumentácia bola posúdená oddeleniami magistrátu. Na základe čiastkových stanovísk uvádzame:

- v predloženej dokumentácii sa oproti pôvodne odsúhlasenej stavbe z r. 2010 výrazne zmenil pôdorysný tvar budovy, došlo k nárastu podlažnej plochy cca o 1/3 pôvodnej plochy, nárastu zastavanej plochy z pôvodných 1 341,29 m² na 2 038,30 m², nárastu počtu bytov a apartmánov z 39 na 66 jednotiek a nárastu parkovacích miest zo 142 na 167 stojísk;
- výmera pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, na ktorých je zrealizovaná stavba, predstavuje plochu 3 614 m²
- upozorňujeme na nesúlad v textovej časti dokumentácie, kde je uvádzaná celková výmera vymedzeného územia 6900 m² a na túto plochu sú vypočítané indexy IPP, IZP a KZ. Parcelu 2166/20 nie je možné započítať do plochy investičného zámeru nakoľko sa nachádza až za biokoridorom Vajnorského potoka a nie je súčasťou riešenej funkčnej plochy;
- záujmové územie sa nachádza vo funkčných plochách *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*, číslo funkcie 201 a *krajinná zeleň*, číslo funkcie 1002. V zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, na ploche územia prírodnej zelene – *krajinná zeleň*, číslo funkcie 1002 je nepripustné umiestňovať objekty bývania a obchodu;
- na základe uvedeného je potrebné prepočítať bilancie len z funkčnej plochy určenej v zmysle ÚPN len na výstavbu, t.j. z funkčnej plochy občianskej vybavenosti *celomestského a nadmestského významu* č. funkcie 201 na pozemku investora;
- pre jasné rozlíšenie jednotlivých plôch odporúčame investorovi spracovať komplexnú situáciu stavby s vyznačením hraníc pozemku investora – hraníc parciel xxxxxxxxxxxxxx, hraníc funkčných plôch č. 201 a 1002 a určiť výmery týchto plôch, z nich následne vypočítať indexy IPP, IZP a KZ;
- z hľadiska funkčného využitia územia hodnotíme ako nevhodné umiestňovať apartmány určené na prechodné bývanie a byty určené na trvalé bývanie na rovnakom podlaží bez funkčného oddelenia rôznych foriem bývania;
- upozorňujeme na zmätočné údaje uvedené v textovej časti predloženej projektovej dokumentácie kde sa raz uvádza v Sprievodnej správe na str. 4. že objekt má 8 nadzemných

podlaží a následne v Súhrnnej technickej správe na str. 2 je uvedených 7 nadzemných podlaží;

- sprievodná správa vypracovaná v máji 2018 uvažuje v časti „Výpočet urbanistickej ekonómie“ s priestorovým usporiadaním ako s rozvoľnenou zástavbou pričom vypočítané indexy predloženého zámeru sú vyhodnocované s regulatívmi stanovenými pre priestorové usporiadanie zástavbou mestského typu

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

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný dom Diamant, Bratislava - Vajnory“ - dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Rybničná

Odôvodnenie:

V zmysle vyššie uvedeného, a na základe skutočnosti, že oproti predloženej projektovej dokumentácii zo dňa 11.07.2018, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIIC 49113/2018-373039, v ktorom bol konštatovaný *nesúlad* navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou, nedošlo k zmene skutkových okolností, konštatujeme že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát – OUP, OUIIC - archív