



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Wayden s.r.o.

Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **16.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 60182/2024-
639910/Zah**

V Bratislave
19.12.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Wayden s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
stavba:	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX HARMINCOVA – 1.etapa
pozemky, parc. č., k. ú.:	Xxxxx, xxxxx, xxxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxx, xxxxx, xxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, ; k. ú. Dúbravka
miesto stavby:	Harmincova ulica
žiadosť doručená dňa:	16.10.2024
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Radoslav Grečmal autorizovaný architekt 0451 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko** podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu POLYFUNKČNÉHO KOMPLEXU HARMINCOVA v rámci územia funkčnej plochy 201 F v mestskej časti Dúbravka. Riešené územie sa nachádza na medzi komunikáciou Harmincova, M. Schneidera – Trnavského a Pri Suchej Vydríci. Súbor solitérnych stavieb s výškovým akcentom v uzlovom priestore ulíc M. Schneidera - Trnavského a Harmincova ulica vytvára polouzatvorený mestský blok s parkom vo vnútrobloku. Riešené územie je rozdelené na dve etapy. Pričom v 1.etape, ktoré je predmetom predloženého riešenia sa uvažuje s umiestnením troch objektov A, B, C a prepojujacej komunikácie – predĺženie ul. Ľuda Zúbka a napojenie územia na ul.

Harmincova. V rámci 2. etapy sa uvažuje s doplnením 5 objektov D, E, F, G, H - občianskej vybavenosti typu krátkodobé ubytovanie a administratíva.

Stručný popis stavebných objektov 1.etapy:

Stavba č. 1 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

Stavba č. 2 BYTOVÝ DOM

Stavba č. 3 UBYTOVACIE ZARIADENIE NA KRÁTKODOBÉ POBYTY

Stavba č. 4 VONKAJŠIA RAMPA – VJAZD, VÝJAZD

Objekt SO 201 Bytový dom, ktorý je rozdelený na dve nadzemné časti - bytový dom A a bytový dom B má rezidenčnú funkciu, s doplnením o funkciu obchodu a služieb v priestoroch parterov. Objekt má spoločnú podzemnú časť s 2PP pre priestor parkovacích miest a zázemia domov A a B. **Bytový dom A** má 14NP, kde na 1.NP sa navrhuje občianska vybavenosť a na ostatných podlažiach sú navrhnuté byty v počte 95. Celkové rozmery nadzemnej časti sú 25,55 x 25,85 m, zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte + 47,630 m (nad 14.NP) nad úrovňou podlahy 1.NP $\pm 0,000 = 196,250$ m n.m. Na streche je umiestnená technológia. **Bytový dom B** má 8NP, kde sa rovnako na 1.NP navrhuje občianska vybavenosť a na ostatných podlažiach sú navrhnuté byty v počte 53. Celkové rozmery nadzemnej časti sú 25,55 x 25,85 m, zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte +27,200 m nad úrovňou podlahy 1.NP $\pm 0,000 = 196,250$ m n.m.

Objekt SO 301 Ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty – plní funkciu krátkodobého ubytovacieho zariadenia, má 2PP s parkovacími miestami a zázemím a v nadzemnej časti má 8 podlaží. Na 1.NP sa nachádza recepcia s priestormi pre stravovacie zariadenie a na ostatných podlažiach sa nachádzajú ubytovacie jednotky v počte 96. Celkové rozmery nadzemnej časti sú 22,60 x 29,05 m, objekt je prestrešený plochou strechou s výškou atiky na kóte + 25,780 m (nad 8.NP) od úrovne podlahy 1.NP na kóte $\pm 0,000 = 196,250$ m n.m. Na streche sa rovnako nachádza technológia.

Návrh 2. etapy, bude pozostávať z nasledovných objektov: **Objekt D, objekt E, objekt F** – ktoré budú rovnako s účelom krátkodobého ubytovania so spoločným 1PP a 5-6NP, prestrešené budú plochou strechou s výškou atiky na kóte + od 17,660 m (5.NP) do +20,440 m (6.NP) od úrovne $\pm 0,000 = 196,250$ m (čo nie je úroveň podlahy 1.NP). **Objekt G a objekt H** – s hlavným účelom pre funkciu administratívy s 1PP, v časti s 3NP, v časti s 6NP a v časti s 15NP. Objekty budú prestrešené plochou strechou s výškou atiky nad najvyššou časťou 15.NP na kóte + 56,750 m od úrovne $\pm 0,000 = 196,250$ m (čo nie je úroveň podlahy 1.NP).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Pripojenie územia je riešené samostatnou dokumentáciou „Úprava komunikácie Harmincova“, ktorá rieši rozšírením o pravý odbočovací pruh vybudovanie časti ulice Ľ. Zúbka (ft. MO3 kat. MO 7,5/30 a priľahlého chodníka. Na južnej strane sa pripojí na ul. Pri suchej Vydrici (v zmysle stavby „Revitalizácia a dostavba areálu športového centra polície“. Predmetné územie bolo posúdené v rámci investičného zámeru Polyfunkčný súbor Polianky Harmincova – Pri Suchej Vydrici. Neskôr bola spracovaná urbanistická štúdia (UŠ) zóny „Harmincova – Polianky – Pri Suchej Vydrici“, kde predložený čistopis UŠ obsahoval aj dopravno-kapacitné posúdenie, ktoré bolo akceptované. Predložená dokumentácia túto UŠ rešpektuje.

Statická doprava vo výpočte uvažuje s koeficientom kd 0,8. Parkovanie je riešené vo väčšej časti v podzemných garážach a zvyšné stojiská sú umiestnené na teréne popri navrhovanej miestnej ceste MO3 7,5/30. Tieto stojiská sú riešené len ako návštevnické. Spolu sa pre 1. etapu navrhuje vybudovať 271 parkovacích miest.

Chodníky pre peších v riešenom území sa navrhujú v šírke 2,0 m, popri ul. Harmincova dôjde k rozšíreniu na 3,0 m. Vedenie cyklistickej trasy R11 pozdĺž ul. Harmincova bude riešené v rámci 2.etapy.

Súčasťou predloženej dokumentácie je dopravno-kapacitné posúdenie dopravného pripojenia zámeru Byty Harmincova (sprac. DI CONSUL s. r. o., marec 2023). Dopravno-kapacitné posúdenie uvažuje s 311 parkovacích miest. Návrh dopravnej obsluhy je založený

na vybudovaní novej miestnej obslužnej cesty, ktorá zabezpečí dopravné pripojenie navrhovaného súboru na ulice Harmincova a M. Schneidera Trnavského.

Do DKP boli priamo zahrnuté zámery v tomto území: Čerešne 2-5, PC Skleník a PS Medze. DKP je spracované pre rok 2026 - plánovaný rok investície v prevádzke a pre výhľad rok 2045.

V rokoch 2026 a 2045 boli posúdené križovatky:

- Križovatka Sch. Trnavského – Harmincova
- Križovatky Harmincova – Pri Suchej Vydrici – Lipského
- Križovatka Harmincova – Polianky - Huščavova

Do výhľadu sa uvažuje s doplnením základného komunikačného systému: Diaľnica D4 – úsek Rača – Stupava juh, Vonkajší polokruh – úsek Bojnická – c. I/2, Severná tangenta – úsek Jarošova – Pražská vrátane prepojenia na Račianske mýto.

Preťaženia na križovatkách vo výhľadových stavoch sú vyššie výlučne v segmente základnej dopravy spôsobené horným indexom celkového nárastu objemov automobilovej dopravy 2045/2026 1,12. V zmysle prílohy č. 4 aktuálne platnej Metodiky dopravné – kapacitného posudzovania vplyvov investičnej činnosti by tento index rastu predstavoval hodnotu 0,98, čím by sa segment základnej dopravy znížil o 12,5%.

Stanovisko k DKP:

Zaťaženie cestnej siete pre súčasný stav a smerovanie dopravy akceptujeme.

V zmysle dopravné-kapacitného posúdenia nevyplývajú okrem vybudovania miestnej obslužnej cesty na zabezpečenie dopravného pripojenia zámeru ďalšie opatrenia. Cestná infraštruktúra je schopná sa vysporiadať z takýmto dopravným zaťažením.

Predložené dopravné-kapacitné posúdenie „Byty Harmincova“ akceptujeme.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia (1. a 2. etapa):	32 395,00 m²
zastavaná plocha:	6 032,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	45 353,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	13 605,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	31 748,00 m²
zeleň spolu:	16 058,58 m²
na teréne:	12 513,92 m²
nad podzem. konštrukciami hr. substr. nad 1 m:	1 263,57 m²
nad podzem. konštrukciami hr. substr. nad 0,5 m:	2 281,09 m²
započítateľná zeleň:	13 830,03 m²
spevnené plochy:	10 304,42 m²
počet bytov:	148
počet podlaží PP/NP:	2/8, 2/14
počet parkovacích miest:	271 (pre 1.etapu)

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xx, xxx, xxx, xx, xxx, xxx; xxxxxxxx (xxxxxxx), xxxxxxxx (xxxx, xxxx); k. ú. Dúbravka, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód F**

Intenzita využitia územia:

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 **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód F:

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria bytové domy medzi prípustné v obmedzenom rozsahu max. do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy.
- Občianska vybavenosť je prevládajúcim spôsobom využitia funkčnej plochy, pričom ale táto funkcia je v predloženej dokumentácii v prevažnej miere zastúpená len ubytovacími zariadeniami pre krátkodobý pobyt;

Údaje uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	45 353 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	13 605 m²	30%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	31 748 m²	70%	min. 70%

- Uvedený podiel bývania bol vypočítaný celkovo z I. a II. etapy.
- Pri prepočte podielu bývania v rámci I. etapy dosahuje tento cca 70% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvoji územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia:	32 395,00 m²		
zastavaná plocha:	6 032,00 m²	IZP= 0,19	IZP_{MAX}= 0,28
podlažná plocha (NP):	45 353,00 m²	IPP= 1,4	IPP_{MAX}= 1,4
započítateľná zeleň:	13 830,03 m²	KZ= 0,43	KZ_{MIN}= 0,35

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, regulačný kód F.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

ODŮVODNENIE:

Po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **d'alej nesúlad odôvodňuje:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- predložený investičný zámer pri naplnení funkcie občianskej vybavenosti, ktorá je zastúpená v rámci celej funkčnej plochy, nepredstavuje v plnej miere akceptovateľný rozsah občianskej vybavenosti; táto je zastúpená v prevažnej miere ubytovacími zariadeniami pre krátkodobý pobyt, predstavuje viac ako 60% podiel v rámci navrhovanej funkcie občianskej vybavenosti. V predložennom návrhu absentuje naplnenie občianskej vybavenosti zastúpenej v zariadeniach celomestského významu pre potreby rozvoja mesta. Štyri objekty určené pre prechodné ubytovanie v rámci celej funkčnej plochy (ktorá je zároveň riešené územie) nie je akceptovateľné vo väzbe na navrhovaný vývoj celomestských urbanistických štruktúr. V neposlednom rade uvádzame, že pri umiestňovaní zariadení takého druhu je potrebné prihliadať na východiskové princípy vyplývajúce z ÚPN, ktorými sú ich prioritné navrhovanie do lokalít v atraktívnom prostredí rekreačných oblastí, do atraktívneho prostredia kultúrnych pamiatok, v blízkosti živého obchodného a kultúrno-spoločenského centra, atď;
- z hľadiska funkčného využitia vzhľadom na charakter územia navrhovaná štruktúra občianskej vybavenosti v porovnaní s dnešným stavom nepredstavuje funkčno-prevádzkové zlepšenie;
- odporúčame zväziť podiel aj nekomerčnej občianskej vybavenosti pre verejnosť na úkor ubytovacej, doplniť aj priestory drobných prevádzok najmä v kontakte s verejným priestorom. Vhodnú skladbu občianskej vybavenosti odporúčame konzultovať aj s Mestskou časťou Bratislava – Dúbravka;
- etapizáciu návrhu v predložennom rozsahu je možné akceptovať pri korektnom preukázaní naplnenia plnohodnotnej občianskej vybavenosti v rámci celej funkčnej plochy;
- pre informáciu uvádzame nejasné určenie účelu objektov G a H, ktoré sú definované raz ako administratíva a raz ako ubytovacie zariadenie pre krátkodobý pobyt;
- pri objektoch G a H absentuje časť dokumentácie, ktorá by jasne definovala ich účel ako aj funkčné využitie.

Mestská časť Bratislava - Dúbravka vyjadrením číslo ÚR-19495/4724/2024-IK zo dňa 18.11.2024 dala stanovisko, v ktorom si uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

1. Z hľadiska dopravnej obsluhy požadujeme doplniť priame dopravné napojenie ulice Pri Suchej Vydrici s ulicou M. Schneidera - Trnavského.
2. Je potrebné predložiť návrh riešenia dostupnosti školských zariadení pre plánované trvalé bývanie zodpovedajúci predpokladanému prírastku obyvateľov v celej lokalite. Potrebu základnej školy pre túto lokalitu navrhujeme riešiť jedným z variantov:
 - výstavbou novej základnej školy aj so športovým areálom priamo v príslušnej lokalite;
 - prístavbou jestvujúcej Základnej školy Beňovského 1 spolu s revitalizáciou športového areálu.

UPOZORNENIE:

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska, sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj,

prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt