



VAVRICA ARCHITEKTI s.r.o.
Zámocká 36
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
15. 12. 2016	MAGS OOUPD 60915/2016-419791 MAGS OOUPD 33436/2017	Ing. arch. Fenclová	23. 03. 2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VAVRICA ARCHITEKTI s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt Na vyhlíadke“
žiadosť zo dňa:	15. 12. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Vavrica (pozn. chýba pečiatka oprávnenej osoby)
dátum spracovania dokumentácie:	nie je uvedený

Predložená projektová dokumentácia rieši umiestnenie polyfunkčného domu „Na vyhlíadke“ v novovznikajúcej zástavbe v lokalite Brižite. Objekt má navrhnuté tri podzemné podlažia a osem nadzemných podlaží, 8.NP je ustupujúce. Na 3.PP a 2.PP sú navrhnuté garáže a technické zázemie stavby. Na 1.PP, ktoré je čiastočne zapustené do násypu, sú navrhnuté apartmány, ateliéry a zázemie objektu (pivnice, sklad bicyklov). Na 1.NP sú navrhnuté apartmány a bližšie nešpecifikovaný prenajímateľný priestor. Hlavný vstup do objektu je situovaný na 1.NP na východnej strane objektu. Na nadzemných podlažiach sú navrhnuté apartmány a byty, prístupné spoločnými chodbami a komunikačným jadrom.

Dopravný prístup je riešený z predĺženej ulice Pri Kríži. Chodník pre peších je prepojený na chodník pri susednom bytovom dome Laskonka s pokračovaním na chodník pozdĺž ulice Pri Kríži. Statická doprava je riešená v počte 99 parkovacích miest v podzemných garážach (94 parkovacích stojísk) a na teréne (5 parkovacích stojísk).

Podľa údajov v predloženej projektovej dokumentácii je:

celková výmera riešeného územia stavby:	3371 m ²
zastavaná plocha:	942 m ²
spevnené plochy:	463 m ²
zeleň nad podzemnými konštrukciami:	580 m ²
zeleň na rastlom teréne:	1386 m ²

podlažná plocha nadzemnej časti:	4690 m ²
podlažná plocha podzemnej časti:	3658 m ²
počet bytových jednotiek:	17
počet apartmánov	44
počet parkovacích miest:	99

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 je záujmová lokalita, 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 objektmi 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 podľa údajov v projektovej dokumentácii:

IPP = 1.40

IZP = 0.28

KZ = 0.41

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

s umiestnením stavby :	„Polyfunkčný objekt Na vyhliadke“
na parcele číslo:	3448/97, 3448/89, 3448/142, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/1, 3479/1
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Pri Kríži

Odôvodnenie :

Polyfunkčný dom „Na vyhliadke“ je riešený v nadväznosti na susedné objekty: „Polyfunkčný dom L2“ a „Bytový dom Laskonka“. Objekty sú navrhnuté pri križovaní ulíc Pri Kríži a ul. Martina Granca, pri 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. K „Polyfunkčnému domu L2“ vydalo hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS OOUPD 30881/2017-327193 zo dňa 10. 01. 2017.

Bytový dom „Laskonka“, „Polyfunkčný objekt L2“ a „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ sú prvou výstavbou v rozsiahlom rozvojovom území lokality Brižite. Podľa predloženej projektovej dokumentácie má celá dotknutá funkčná plocha F201, kde má stáť stavba, výmeru 38 320 m². Pri dodržaní indexu podlažných plôch je potenciálne umiestniteľných 53 648 m² podlažných plôch, z ktorých je pre funkciu bývania možné využiť maximálne 30%, t.j. 16 094 m². Bytový dom Laskonka vyčerpá z tejto funkcie 5130 m², polyfunkčný objekt L2 ďalších 6060 m². Polyfunkčný dom Na vyhliadke podľa údajov z projektovej dokumentácie čerpá z tejto funkcie 1084 m², čo spolu predstavuje cca 76% všetkých disponibilných plôch pre podiel funkcie bývania v rámci celej funkčnej plochy.

Konštatujeme, že navrhovaná stavba s bytmi a apartmánmi predstavuje z hľadiska architektonicko - urbanistického riešenia **stavbu s hlavnou funkciou bývania**. Rozdiel foriem, resp. spôsobu bývania (trvalé a prechodné) je síce v grafickej časti projektovej dokumentácie popísané, ale **funkčno – prevádzkové a dispozičné riešenie stavby je v identické pre obe navrhované formy bývania (trvalé aj prechodné)**. Upozorňujeme, že apartmánový dom ako typologický druh nie je zaradený medzi ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, v zmysle vyhl. č. 277/2008 Z. z. Ministerstva hospodárstva SR, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried, a ktorá ustanovuje druhy kategórií a triedy ubytovacích zariadení, ktoré musí spĺňať ubytovacie zariadenie pri zaraďovaní do kategórií a tried (ďalej vyhl. č. 277/2008 Z. z.). V zmysle § 2 písm. a) cit. vyhl. sa ubytovacím zariadením rozumie budova, priestor, plocha, v ktorom sa verejnosti celoročne poskytuje za úhradu prechodné ubytovanie a s ním spojené služby. Ubytovacie zariadenie je aj sezónne ubytovacie zariadenie poskytujúce ubytovanie a s ním spojené služby najviac 9 mesiacov v roku. Upozorňujeme tiež, že v ÚPN sa v rámci zásad a regulatívov pre zariadenia cestovného ruchu nenavrhuje umiestňovanie apartmánových domov.

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. Na základe vyššie uvedeného saturovanie funkcie bývania prostredníctvom troch navrhovaných objektov, 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:

- vzhľadom na stavebno-technické riešenie objektu a na úpravu terénu v okolí polyfunkčného domu nie je možné 1.PP považovať za podzemné podlažie. Modeláciu terénu považujeme za účelovú, bez reálneho opodstatnenia.
- 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.
- v predloženej projektovej dokumentácii sú nesprávne uvedené pozemky dotknuté stavbou – ide o pozemky parc. č. 3448/97, 3448/89, 1089, 1084, 1079, 1037/2, 1037/1, 1022, 1016, máme za to, že správne majú byť uvedené pozemky parc. č. 3448/97, 3448/89, 3448/142, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/1, 3479/1 k. ú. Dúbravka.
- z projektovej dokumentácie, konkrétne z výkresu Architektonická a koordinačná situácia vyplýva, že stavba Polyfunkčného objektu Na vyhlíadke bola posudzovaná na plochu, ktorej cca 25 % sa nachádza na ploche priradenej k navrhovanému objektu L2. K objektívnemu posúdeniu súladu navrhovanej stavby nebola predložená situácia širších vzťahov, z ktorej by bolo možné preveriť intenzitu jestvujúcej zástavby ako aj navrhovanej stavby.

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