



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 37684/18-25743 Ing. Uhlířová/59356294 16.04.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	GLOBAL REAL, spol. s r.o., Lazaretská 7, 811 08 Bratislava	
investičný zámer:	Polyfunkčný dom Na výhliadke	
žiadosť zo dňa:	01.02.2018	
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie (DUR)	
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Poljak, autorizovaný architekt 2330*AA*	
dátum spracovania dokumentácie:	01/2018	

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu s 3 PP a 8 NP (8. NP je ustúpené), nepravidelného pôdorysného tvaru (spojeného z 2 obdĺžnikov), pôdorysných rozmerov cca 21,02 x 38,02 m, s plochou strechou v lokalite Brižite - sever. Výška objektu je +25,10 m od ±0.

- 3. PP: 49 parkovacích miest, komunikačné priestory, odpadové hospodárstvo (kontajnery), miestnosť pre el. merače;
- 2. NP: 55 parkovacích miest, komunikačné priestory a kotolňa;
- 1. PP: komunikačné priestory, 3 bytové jednotky, 2 ateliéry, pivnice a 3 sklady;
- 1.NP: komunikačné priestory, 1 nebytový priestor (služby) a 7 bytových jednotiek;
- 2. NP až 7. NP: komunikačné priestory, 7 bytových jednotiek; 8. NP: terasa, komunikačné priestory a 3 bytové jednotky.

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

Bilancie uvedené v DUR:

- plocha riešeného územia: 3 405 m²
- zastavaná plocha: 953 m²
- spevnené plochy: 687 m²

- zeleň: 1 628 m² (na rastlom teréne - započítateľná), 680 m² (nad podzem. konštrukciami)
 - podlažná plocha nadzemných podlaží: 4 766 m²
 - podlažná plocha podzemných podlaží: 3 842 m²
- IZP: 0,28, IPP: 1,40, KZ: 0,48

Počet bytov v objekte: 61, počet ateliérov (1.PP): 2 - 101,3 m², služby (1.PP): – 53,1 m².

Podiel funkcie bývania na riešné územie: celková nadzemná podlažná plocha: 4767 m² z toho bývanie: 4767 m² – podiel bývania 100% z celkovej nadzemnej podlažnej plochy.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3448/166, 3448/89, 3448/142, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/1, 3479/1 registra „C“ a parc. č. 1212/3, 1041, 1093, 1094 registra „E“ v k.ú Dúbravka, stanovuje funkčné využitie územia: **územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód F.**

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.

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: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniová a plošná, 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: 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.

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, **kód regulácie F**:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

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 - centrovaná	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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *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 (m²)* = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch podľa údajov v projektovej dokumentácii: IZP: 0,28, IPP: 1,40, KZ: 0,48

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný dom Na výhliadke
na parcele číslo:	3448/166, 3448/89, 3448/142, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/1, 3479/1 registra „C“ a parc. č. 1212/3, 1041, 1093, 1094 registra „E“
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Pri kríži

Odôvodnenie :

Objekt „Polyfunkčný dom Na výhliadke“ je riešený v naväznosti na susedné objekty: „Polyfunkčný dom L2“ a „Bytový dom Laskonka“.

Uvádzame:

- Na stavbu „Bytový dom Laskonka“, na pozemkoch parc. č. 3448/97, 3448/120, 3479/10, 3479/12, 3502/11 v k.ú. Dúbravka, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“, pod č. MAGS ORM 58837/11-410735 z 02.03.2012 a súhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“, pod č. MAGS ORM 41199/14-14722 zo dňa 17. 03.2014 (k zmene stavby).
- Na stavbu „Polyfunkčný dom L2“, na pozemkoch parc. č. 3448/120, 3448/137, 3448/1 v k.ú. Dúbravka, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“, pod č. MAGS OOUPD 30881/2017-327193 zo dňa 10.01.2017. Na predmetných pozemkoch bolo vydané príslušným stavebným úradom, územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt L2“ pod č. SU-14776/708/2017/U-5/Ma zo dňa 12.10.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť 1.12.2017.
- Na stavbu „Polyfunkčný objekt Na výhliadke“, na pozemkoch parc. č. 3448/97, 3448/89, 3448/142, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/1 a 3479/1 v k.ú. Dúbravka, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“, pod č. MAGS OOUPD 60915/2016-419791, MAGS OOUPD 33436/2017 zo dňa 23.03.2017. Vymedzené územie, na ktoré bolo vydané citované záväzné stanovisko je v zásade identické ako vymedzené územie pri predloženej stavbe „Polyfunkčný dom Na výhliadke“

Polyfunkčné objekty sú prvou výstavbou v rozsiahlom rozvojovom území lokality Brižite, sú situované v území západného rozvoja Dúbravky. V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) sa jedná o časť územia mesta, pre ktoré je potrebné prehĺbiť ÚPN spracovaním zonálnej dokumentácie (kap. 2.2.5. Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny, časť 9. Dúbravka – západný rozvoj).

Súlad s ÚPN je v predloženej DUR deklarovaný z hľadiska intenzity využitia riešenej časti funkčnej plochy a z hľadiska funkčného využitia celej funkčnej plochy.

Podľa DUR – celá dotknutá funkčná plocha F201, kde je navrhnutá stavba, má výmeru 38 320 m². Pri dodržaní IPP=1,4 je potenciálne umiestniteľných 53 648 m² podlažných plôch, z čoho je pre funkciu bývania možné využiť max. 30% - 16 094 m², „Bytový dom Laskonka“ vyčerpá z tejto plochy 5 130 m², „Polyfunkčný objekt L2“ ďalších 6 060 m², „Polyfunkčný dom Na výhliadke“ čerpá 4 767 m², čo spolu predstavuje cca 99% všetkých disponibilných plôch pre podiel funkcie bývania v rámci celej funkčnej plochy.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, 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. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.***

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

Saturovanie funkcie bývania v 3 navrhovaných objektoch, situovaných v okrajovej polohe funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, bez overenia takého riešenia v širších súvislostiach a v kontexte celého bloku, resp. funkčnej plochy na

podklade územného plánu zóny, resp. UŠ, s vyjadrením prípadnej etapizácie zástavby, predstavuje nerovnomerné a nevhodné rozloženie podielu funkcií bývania a občianskej vybavenosti. Takéto riešenie považujeme z dôvodu nadmerného monofunkčného využitia kapacít daného územia za neakceptovateľné.

Umiestnenie stavby je z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Výčíslený podiel funkcie v DUR na funkčnej ploche nezodpovedá metodike ÚPN. V záväznej časti ÚPN sa uvádza: „Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy“. Dnes vo funkčnej ploche sú 2 existujúce (povolené) + 1 navrhovaná stavba, pričom podiel bývania z existujúcej zástavby predstavuje 100%, čo nie je možné definovať ako súlad s ÚPN.

Konštatujeme, že predložená dokumentácia (DUR) nie je vypracovaná v rozsahu zodpovedajúcom ustanoveniam vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

- výkresy pôdorysov a rezov sú schematické, nezodpovedajú stupňu DUR, v rezoch nie sú preukázané vjazdy do všetkých úrovní parkovacích podlaží
- výkresová časť TI nezodpovedá stupňu DUR, chýba riešenie zásobovania el. energiou (VN siete – elektrická stanica, VN prípojka a NN vývody)
- absentuje dopravný výkres s vyznačením objektu spevnené plochy (SO 02) - riešenie dopravného prístupu, riešenie peších trás, pešie prepojenie od prístupovej komunikácie, parametre spevnených plôch aj s kótovaním.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka

Magistrát – OSRMT, ODI, archív