GLOBAL REAL, spol. s r.o.
Lazaretská 7
810 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
31.10.2018	MAGS OUIC 56237/18-455372	Ing. Petrigová /305	21.10.2019

Vec
Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	**GLOBAL REAL, spol. s r.o., Lazaretská 7, 810 08 Bratislava**
investičný zámer:	**„Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ ul. Pri Kríži, k.ú. Dúbravka**
žiadosť zo dňa:	**31.10.2018, doplnená 11.12.2018**
typ konania podľa stavebného zákona:	**územné konanie**
druh podanej dokumentácie:	**dokumentácia pre územné rozhodnutie**
spracovateľ dokumentácie:	**Ing. arch. Michal Poljak, reg.č. 2330 AA**
dátum spracovania dokumentácie:	**júl 2018**

Listom zo dňa 31.10.2018, ste požiadali o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti stavby “Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx registra „C“ KN a parc. č. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx registra „E“ KN v Bratislave, k.ú. Dúbravka.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu objektu „Polyfunkčného domu“ s 3PP a 8NP (8.NP je ustúpené), nepravidelného pôdorysu (spojeného z dvoch obdĺžnikov), s plochou strechou s atikou vo výške +25,100m.

Objekt pozostáva z 61 bytových jednotiek a 3 nebytových priestorov.
3.PP: parkovacie stojiská, komunikačné priestory, odpadové hospodárstvo, el. merače;
2.PP: parkovacie stojiská, komunikačné priestory, kotolňa;
1.PP: 3 bytové jednotky, 2 apartmány, 54 pivníc, 1 sklad, komunikačné priestory;
1.NP: vstup a spoločné priestory, 1 nebytový priestor (služby), 7 bytových jednotiek, komunikačné priestory;
2.NP-7.NP: 8 bytových jednotiek (na každom podlaží), komunikačné priestory;
8.NP ustúpené: 3 bytové jednotky, komunikačné priestory, terasa.

Vstup do objektu je na 1.NP spoločný pre byty aj pre apartmány. Vertikálne prepojenie podlaží zabezpečuje jadro umiestnené v spoločnej chodbe s dvoma výťahmi a schodiskom.

Dopravné napojenie objektu bude z ul. Pri Kríži cez obslužnú komunikáciu do podzemných garáži. Statická doprava bude zabezpečená prostredníctvom 89 parkovacích státí, z toho 83 v podzemných garážach a 6 na teréne. Vjazd a výjazd z podzemných garáží má každé podlažie samostatný.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):
-celková plocha riešeného územia: 3 405,0 m^2
-zastavaná plocha predstavuje 632,0 m^2
-podlažná plocha nadzemnej časti objektu: 4 766,0 m^2
-podlažná plocha podzemnej časti objektu: 3 842,0 m^2
-spevnené plochy: 864,0 m^2
-plocha zelene na rastlom teréne (započítateľná): 1 786,0 m^2
-zeleň nad podzemnými konštrukciami: 522,0 m^2

Intenzita využitia územia: IPP= 1,40; IZP= 0,28; KZ= 0,52

-počet bytov v objekte: celkovo 61 – z toho 3 byty na 1.PP a 58 bytov na 1.-8. NP čo predstavuje 3835,6 m^2 /úžitková plocha/
-počet apartmánov /1.PP/: 2 – 174,8 m^2 /úžitková plocha/
-nebytové priestory (služby) na 1.NP: 1 – 58,3 m^2 /úžitková plocha/

Podiel funkcie bývania na riešené územie: celková nadzemná podlažná plocha:4 766,0 m^2, z toho nebytové priestory tvoria 58,3 m^2 a bývanie tvorí 4 707,7 m^2. Podiel bývania predstavuje 98,8 % 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx registra „C“ KN a parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxx registra „E“ KN v k.ú Dúbravka, stanovuje funkčné využitie územia: **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.
Neprípustné: 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 mesto – Dúbravka:

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.
• *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
• *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

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

s umiestnením stavby:	**„Polyfunkčný dom Na vyhliadke“**
na parcele číslo:	**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
v katastrálnom území:	**Dúbravka**
miesto stavby:	**ul. Pri kríži**

Odôvodnenie :

Objekt „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ je riešený v novovznikajúcej zástavbe v lokalite Brižite v nadväznosti na susedné objekty: „Polyfunkčný dom L2“ a „Bytový dom Laskonka“.

Uvádzame:
- Na stavbu „Bytový dom Laskonka“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxx 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 vyhliadke“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.*
Zároveň Hlavné mesto SR Bratislava vydalo nesúhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“ k stavbe „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx registra „C“ KN a parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx registra „E“ KN, pod č. MAGS OUIC 37684/2018-25743 zo dňa 16.04.2018.
Vymedzené územia, na ktoré boli vydané citované záväzné stanoviská sú v zásade identické ako vymedzené územie pri predloženom riešení stavby „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ zo dňa 31.10.2018.

Zároveň uvádzame, že neprišlo k podstatnej zmene skutkových okolností, na základe ktorých bolo vydané nesúhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“ pre stavbu „Polyfunkčný objekt Na vyhliadke“ a „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ .

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 UPN) 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 obstarať 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 m^2. Pri dodržaní IPP=1,4 je potenciálne umiestniteľných 53 648 m^2 podlažných plôch, z čoho je pre funkciu bývania možné využiť max. 30% - 16 094 m^2, „Bytový dom Laskonka“ vyčerpal z tejto plochy 5 130 m^2, „Polyfunkčný objekt L2“ ďalších 6 060 m^2, „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ čerpá 4 707 m^2, čo spolu predstavuje cca 98,8% 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. Vyčíslený 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 + 1 navrhovaná stavba, pričom podiel bývania z tejto zástavby predstavuje takmer 99%, čo nie je možné definovať ako súlad s ÚPN.

Konštatujeme, že v predloženej dokumentácii, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia pri výpočtoch nárokov statickej dopravy bol použitý nekorektný koeficient. Zároveň uvádzame, že podľa predloženej dokumentácie absentuje riešenie pešieho prepojenia z ulice Pri Kríži , prepojenie objektu na jestvujúce chodníky a preukázanie dostupnosti k zastávkam MHD. Zároveň nie je možné akceptovať riešenie, v ktorom je komunikácia určená na zásah požiarneho vozidla a zásobovanie považovaná ako prepojenie pre peších.

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

Prílohy: 1x dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Dúbravka, Magistrát – ODI, archív