

**Investment solution s.r.o.
Karpatská 104/53
900 33 Marianka**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
22.02.2019	MAGS OUIK 40585/19-82171	Ing. Mosná /59356508	12.03.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VINARI, s.r.o., Sklenárska 731/6, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom – VINARI“, Príjazdna ul., kat. úz. Vajnory
žiadosť zo dňa:	22.02.2019 a doplnená dňa 08.03.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A-LINE, s.r.o., Bartókova 2/D, 811 02 Bratislava, Ing. arch. Peter Čavara, reg. č. 1142 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2018

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý je umiestnený pri Príjazdnej ulici, v tesnom susedstve vinárstva „Vino Valenta“ a v susedstve existujúcich záhradných chatiek. Objekt bude nepodpivničený, trojpodlažný a zastrešený plochou strechou, o celkovej výške strechy +9,500 m. Objekt má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch cca 12,95 m x 45,40 m. Do objektu sa vchádza dvoma vstupmi, pod označením „vchod A“ a „vchod B“, ktoré majú samostatné komunikačné jadrá (schodisko a výťah). Celkovo je v objekte navrhnutých 18 bytových jednotiek, z toho je: 4x 4-izbová bytová jednotka, 4x 3-izbová bytová jednotka, 8x 2-izbová bytová jednotka a 2x 1-izbová bytová jednotka. Na 1.NP sú riešené 2 vstupy, 2 komunikačné jadrá, 6 bytových jednotiek s vonkajšími terasami, kočíkareň, kotolňa, pivnice, chodby a 2 miestnosti pre upratovačku. Na 2.NP je navrhnutých 8 bytových jednotiek s balkónmi, 2 komunikačné jadrá a chodby. Na 3.NP, ktoré je ustupujúcim podlažím sú riešené 4 bytové jednotky s terasami a balkónmi a 2 komunikačné jadrá. Základy objektu sú riešené železobetónovou monolitickou doskou (pričom vplyv spodnej vody na základy bude stanovený na základe hydro-geologického prieskumu a statického posúdenia), zvislé nosné konštrukcie sú navrhované stenové a stĺpové zo železobetónu, obvodové steny sú navrhnuté ako nosné prvky so zateplením a steny schodiskových priestorov, šachty výťahov, vodorovné nosné konštrukcie sú tiež navrhované ako železobetónové, monolitické. Vykurovanie a ohrev teplej vody bude zabezpečený centrálnou kondenzačnou plynovou kotolňou (v objekte) prostredníctvom

výmenníkových staníc. Na západnej hranici pozemku bude vytvorený oporný múrik z kvetináčov PREMAC, ktorý sa doplní pri výškovom členení podľa požiadaviek upraveného priľahlého terénu. Na hornej hrane oporného múrika bude osadené zábradlie, resp. oceľové stĺpiky pre kotvenie pletiva.

Objekt bude novými prípojkami napojený na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Dažďové vody zo striech budú odvádzané do podzemného vsakovacieho systému. Parkoviská a komunikácie budú odkanalizované pomocou odvodňovacích zariadení – žľabov, prípadne vpustov a budú odvádzané do podzemného vsakovacieho systému, pričom pred zaústením budú predčisťované v odlučovači ropných látok. Vsakovací objekt bude umiestnený pod parkovacími plochami vedľa objektu.

V súčasnosti je pozemok oplotený a na pozemku sa nachádza jednopodlažný rodinný dom, ktorý bude asanovaný. Bytový dom bude dopravne pripojený na prístupovú komunikáciu funkčnej triedy D1 so šírkou 6 m s jednostranným chodníkom 1,5 – 2 m. Prístupová komunikácia bude následne pripojená na komunikáciu Príjazdnej ul. Statická doprava je riešená v zmysle príslušnej STN 73 6110/Z2, nároky sú splnené v počte 27 stojísk a sú umiestnené na teréne pri objekte. Vzhľadom na vysokú hladinu spodnej vody neboli riešené podzemné parkovacie miesta. Rozmery stojísk sú navrhnuté v rozmeroch 5,3(5,0) m x 2,5 m.

Bilančné údaje podľa predloženej projektovej dokumentácie sú: celková výmera pozemkov je 2023,097 m², celková zastavaná plocha objektu je 606,90 m², celková nadzemná podlažná plocha má 1626,50 m², spevnené plochy majú 708 m² a celková plocha zelene tvorí 708 m². IZP = 0,30 a KZ = 0,35.

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 záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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 objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parc. č. xxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky 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.

Konštatujeme, že v predmetnej lokalite sú jednoznačne zadefinované regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto. Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je

relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné v danej lokalite rešpektovať ako záväzné regulatívy, ktoré sú vyjadrené indexom podlažných plôch (IPP), indexom zastavaných plôch (IZP) a sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Konštatujeme, že navrhovaný objekt bytového domu svojím hmotovo-priestorovým riešením prekročil stanovené maximálne prípustné miery využitia daného územia. Uvádzame, že v predloženej projektovej dokumentácii bola nesprávne vyhodnotená výmera funkčnej plochy pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, kód 102, rozvojové územie, regulačný kód C, na ktorej by sa mal realizovať predmetný investičný zámer.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	„Bytový dom – VINARI“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Prijazdná ul.

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia uvedenej stavby. Konštatujeme, že navrhovaná stavba bytového domu spolu so spevnenými plochami, účelovými komunikáciami a zeleňou je umiestnená na rozhraní dvoch rozdielnych funkčných plôch, a to vo funkcii: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C (súčasťou tohto územia sú len dva záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxx, o celkovej ploche 1546 m²) a vo funkcii: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie (súčasťou tohto územia je pozemok parc. č. xxxxxxxx, o celkovej ploche 477 m²). Podrobnou kontrolou predloženej projektovej dokumentácie sme zistili, že neboli správne vyhodnotené a vybilancované údaje o predmetnej stavbe.

V predloženej projektovej dokumentácii bolo uvedené: celková výmera pozemkov je 2023,097 m², celková zastavaná plocha objektu je 606,90 m², celková nadzemná podlažná plocha má 1626,50 m², spevnené plochy majú 708 m² a celková plocha zelene tvorí 708 m², pričom IZP = 0,30 a KZ = 0,35.

Uvádzame, že podľa nášho odborného posúdenia sú bilančné údaje o predmetnej stavbe nasledovné:

celková výmera pozemkov pre funkčnú plochu: málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, regulačný kód C je **1546 m²** (a nie ako bola deklarovaná celková plocha troch pozemkov 2023,097 m²);

Vychádzajúc z vyššie uvedených údajov vyplýva, že sú prekročené stanovené regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto, pre urbanistickú funkciu: málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, regulačný kód C:

Podľa našich výpočtov sú maximálne prípustné miery využitia daného územia nasledovné:

IZP = 0,39 (pričom intenzita využitia rozvojového územia je stanovená hodnotou IZP = 0,30);

IPP = 1,052 (pričom intenzita využitia rozvojového územia je stanovená hodnotou IPP = 0,60).

Konštatujeme, že pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy **platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.**

Ďalej iba pre informáciu uvádzame: Mestská časť Bratislava – Vajnory ako orgán územného plánovania obstarala spodrobňujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu pod názvom: „Územný plán zóny Šuty mestskej časti Bratislava – Vajnory“ (ďalej len „ÚPN Z“). Obstaranie ÚPN Z vyplynul najmä z požiadavky platnej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá určuje vypracovať na predmetnom území Šuty v Mestskej časti Bratislava – Vajnory územnoplánovaciu dokumentáciu na zonálnej úrovni, pre funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia (*záväzná časť: kapitola C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch; podkapitola 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch; časť 2.2.5. Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN Z*).

(Podľa nám dostupných informácií je predmetný ÚPN Z spracovaný do čistopisu a je zaslaný na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky k preskúmaniu).

Ďalej konštatujeme, že proces posudzovania navrhovaného investičného zámeru (výstavby bytového domu s 18 bytovými jednotkami) voči platnej územnoplánovacej dokumentácii mal dlhý, a komplikovaný priebeh, ktorý bol sprevádzaný viacerými usmerňovaniami pre vlastníkov nehnuteľností a ich potencionálnej investičnej činnosti v danej lokalite vzhľadom na umiestnenie stavieb do urbánných priestorov a začlenenie týchto zámerov do širších funkčno-prevádzkových vzťahov, ale aj hmotovo-priestorových súvislostí, ktoré sú v danej lokalite jednoznačne definované.

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, Stavený úrad
Magistrát – OUIIC-Petr, ODI, archív