

**ENGICON, s.r.o.
Slatinská 24
821 07 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa
16.01.2020Naše číslo
MAGS OUIK 41649/20-11980Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová/230Bratislava
02.03.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RV Development 1, s.r.o., Križna 47, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„VAJNORSKÁ“ polyfunkčný komplex
žiadosť zo dňa:	16.01.2020, upravená 04.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Stanislav Spáčil, 0122*AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2017, revízia: 12/2019, úprava doplnená dňa 04.02.2020

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného komplexu, pozostávajúceho zo štyroch traktov/pavilónov v tvare „E“ s 12-timi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. Svojím priečelím, ktoré tvorí uličný trakt „D“ je objekt otočený smerom na Vajnorskú ulicu. Z jeho zadnej strany smerom na severozápad sú kolmo napojené tri pavilóny „A“, „B“ a „C“. Podzemná časť objektu, ktorej žiadna časť nie je viditeľná nad terénom je rozdelená na dva trakty „E“ a „F“ a vyplňa celý priestor ohraničený nadzemnými pavilónmi. Stavba patrí medzi nebytové budovy, je navrhnutá pre kombináciu funkcií bývania, sociálnej starostlivosti, školstva, administratívy a stravovacích služieb.

Hlavná stavba je rozdelená stavebno-technicky a podľa funkčného využitia na objekty nasledovne:

Pavilón „A“ – SO1 - stavebný objekt 1: Ľavý trakt „A“ má na 1. NP schodisko a technickú chodbu. Od 2. NP po 8. NP sú umiestnené kancelárie bunkového typu a od 9. NP po 12. NP sú jednoizbové byty a garsónky.

Pavilón „B“ – SO2 - stavebný objekt 2: Priestory prostredného traktu „B“ sú od 2. po 12. NP určené starostlivosti o starších občanov a to v rôznych typoch prevádzky: denný stacionár; opatrovateľská služba s nepretržitou prevádzkou; zariadenie pre seniorov s celoročnou formou bývania so službami na aktívne využívanie času; špecializované zariadenie pre klientov s diagnózami, vyžadujúcimi 24 hodinovú starostlivosť zdravotníckeho personálu. Klientom sú k dispozícii aj ordinácie s lekárskou službou.

Pavilón „C“ – SO3- stavebný objekt 3: Na pravej strane sa nachádza trakt označený písmenom „C“, ktorý bude slúžiť študentom vysokej školy na ubytovanie v bunkách s prislúchajúcim hygienickým zariadením a kuchynským vybavením. Na jednotlivých poschodiach sú rozmiestnené študovne, posilňovne, fitnes, klubovne a práčovne. Zamýšľaný vysokoškolský internát nedisponuje jedálňou.

Pavilón „D“ – SO4 - stavebný objekt 4: Uličný trakt „D“ má na 1. NP umiestnené tri hlavné vstupy k schodiskám a výťahom, ktoré zabezpečujú prístup aj do pavilónov A, B a C. Na ľavej polovici 1. NP je umiestnená kaviareň a reštaurácia s kompletným vybavením na prípravu jedál. Vpravo sa nachádzajú priestory škôlky pre 39 detí. Na zostávajúcich podlažiach, t. j. 2. - 11. NP je umiestnených po 9 bytov, ktoré sú 2-izbové až 4-izbové (vrátane obytnej kuchyne). Na 12. NP sa nachádza prevádzka tzv. „domového klubu“, ktorý má slúžiť pre všetkých užívateľov objektu a prislúcha k nemu rozsiahla terasa.

Pavilón „E“ a „F“ – SO5- stavebný objekt 5: Podzemné podlažie prevádzkovo a stavebno-technicky prepája všetky trakty nadzemnej časti stavby a nachádza sa tu garáž s parkovacími státiami, technické zázemie objektu a pivničné kobky (sklady). Časť strechy 1. PP medzi pavilónmi „A“, „B“ a „C“ je pojazdná a sú na nej umiestnené exteriérové kryté parkovacie státa.

Objekt je dopravne napojený jedným vjazdom a výjazdom na Vajnorskú ulicu. Areálovými komunikáciami sú prístupné vonkajšie parkovacie státa v počte 130 miest na teréne a 173 miest na pojazdnej streche 1. PP, t. j. na úrovni 1. NP. Podzemná garáž má dva vjazdy a nachádza sa v nej ďalších 158 miest na parkovanie.

V polyfunkčnom objekte, ktorý je nebytovou budovou je navrhnutých 130 bytov, 84 izieb so 162-mi lôžkami v zariadení pre seniorov, 93 izieb bunkového typu pre 186 študentov vysokoškolského internátu a 98 kancelárií pre administratívu, kaviareň a reštaurácia so 74-mi stoličkami a škôlka pre 39 detí.

Podľa projektovej dokumentácie má predložený návrh nasledovné výmery:

Celková plocha riešených pozemkov:	12 248 m ²	
Zastavaná plocha navrhovaným objektom	3905,8 m ²	IZP = 0,3135
Podlažná plocha nadzemných podlaží:	32 804,4 m ²	IPP = 2,678
Podlažná plocha – bývanie:	9 837,02 m ²	
Podlažná plocha – občianska vybavenosť:	16 281,7 m ²	
Zeleň na rastlom teréne:	2450,55 m ²	KZ = 0,2464

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 pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. **Nové Mesto** stanovuje funkčné využitie územia:

Územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, rozvojové územie, kód J.

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.

Funkčné využitie 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.

Funkčné využitie prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Funkčné využitie 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.

Funkčné využitie neprípustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: 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.

Funkčné využitie plôch susediacich so záujmovou plochou podľa ÚPN: distribučné centrá sklady, stavebníctvo - kód funkcie 302, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - kód funkcie 502, stabilizované územia.

Pozemky 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 pre vnútorné mesto: **kód regulácie J**.

Kód	IPP max.	Číslo funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	0,27	201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	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 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.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov určuje nasledovné zásady a regulatívy umiestnenia funkcií:

C.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

- V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy.

C.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

4.2. ZARIADENIA SOCIÁLNYCH SLUŽIEB:

- Domovy dôchodcov a domovy penzióny pre dôchodcov umiestňovať do centra alebo kontaktnej oblasti vnútorného mesta v blízkosti zelene, parkov, peších trás v kľudovej a neexponovanej oblasti. Kapacita zariadení by nemala prekročiť 120 ubytovaných, pričom sa odporúča budovať ústavy s menšou kapacitou (pre cca 60 osôb) a vhodne ich kombinovať s inými druhmi vybavenosti.
- Zariadenia pre zdravotne postihnutých občanov seniorov, ktorí vyžadujú intenzívnu ošetrovateľskú starostlivosť je vhodné umiestňovať ako súčasť ekumenických centier v kontaktnej oblasti vnútorného mesta. Veľkosť zariadenia pre predmetnú skupinu zdravotne postihnutých sa odporúča min. 20 osôb.
- Zariadenia opatrovateľskej služby riešiť v nevyhnutnom rozsahu v lokalitách s dobrým kontaktom alebo priamo v obytnom prostredí vonkajšieho mesta.
- Domovy sociálnych služieb budovať kapacitne menšie zariadenia pre zdravotne postihnutých občanov, ktoré zabezpečia ich ubytovanie, poskytnutie zdravotnej starostlivosti, záujmovú činnosť a pracovnú terapiu tak, aby im vhodnou organizáciou územia a prevádzkou zariadenia bolo možné nahradiť rodinné zázemie.

4.3. ŠKOLSKÉ ZARIADENIA

- Predškolské zariadenia vo vnútornom meste lokalizovať priamo v objekte, alebo v ťažisku viacerých objektov pracovných príležitostí, predovšetkým vo vstavaných zariadeniach polyfunkčných objektov. Neoddeliteľnou súčasťou zariadení je zeleň a ihrisko, ktoré zabezpečuje dostatočný priestor pre aktívne hry detí v prírodnom prostredí.
- Nové vysokoškolské areály – lokalizovať v rozvojových plochách vonkajšieho mesta s dobrými väzbami na vedecko-výskumné zariadenia a plochy telovýchovy a športu (Lamačská brána, Petržalka juh); nevyhnutnou zložkou týchto areálov sú ubytovacie zariadenia vybavené športovými zariadeniami, zariadeniami kultúry, obchodu a služieb.

V zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení zmien a doplnkov možno v zariadení pre seniorov poskytovať službu pre maximálne 40 prijímateľov sociálnej služby v jednej budove. Z hľadiska stavebného riešenia sa odporúča navrhnuť menšiu hmotu rozprestretú na väčšej ploche s maximálne jedným nadzemným podlažím. Na jedno lôžko je potrebné počítať s 50 m² plochy pozemku.

Podľa Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislava, uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014 (ako podkladu pre územné rozhodovanie) sa odporúča predškolské zariadenia umiestňovať v územiach koncentrovaného rozvoja bytovej výstavby; návrhu nových zariadení by malo predchádzať poznanie prírastku obyvateľov a disponibilnej kapacity existujúcich jestvujúcich zariadení v dotknutom území.

Predložený investičný zámer bol posúdený nasledovne:

- z hľadiska navrhovaných funkcií: v predloženej projektovej dokumentácii chýba vyhodnotenie, či bývanie je vo funkčnej ploche zastúpené do 30% z celkových podlažných plôch funkčnej plochy, ktoré je prípustné v obmedzenom rozsahu;
- z hľadiska intenzity využitia územia: koeficient zelene nie je možné riadne overiť a porovnať s ÚPN z dôvodu nedostatočne okótovej situácie; hodnoty podlažných plôch uvedených v sprievodnej správe sú v rozpore s hodnotami, ktoré boli vypočítané podľa výkresovej časti dokumentácie;
- z hľadiska umiestnenia a priestorového usporiadania:
 - bývanie: v dostupnom okolí sa bývanie nevyskytuje; prostredie je pre bývanie veľmi nevhodné, keďže v okolí sú rôzne výrobné a skladové haly; všetky miestnosti bytov sú orientované výlučne smerom k rušnej miestnej komunikácii 1. triedy; chýbajú širšie verejné priestory spoločenského kontaktu, námestia a pod.;
 - zariadenie pre seniorov: je rozmiestnené do priestorov výškovej stavby a hoci je bezbariérovosť zabezpečená prostredníctvom výťahov, bezprostredný kontakt z exteriérom a zeleňou zabezpečený nie je; klienti nemajú zabezpečené miesto pre pobyt a pohyb na čerstvom vzduchu; kapacita lôžok je navrhovaná vysoko nad odporúčania ÚPN a zákona o sociálnej starostlivosti; oproti pavilónu je navrhnutý vysokoškolský internát, kde sa predpokladá a mala by byť umožnená každodenná a celodenná aktivita študentov, sprevádzaná zvýšeným hlukom, čo by klientov zariadenia neprimerane rušilo; pod oknami zariadenia sú navrhnuté detské ihriská pre škôlku, čo by taktiež narúšalo pokoj seniorov;
 - predškolské zariadenie: je situované vedľa prevádzky reštaurácie, čo bude práve v čase poobedňajšieho odpočinku detí pôsobiť rušivo aj vzhľadom k tomu, že obe prevádzky majú okná a vstup orientované na rovnakú stranu; detské ihriská sú veľmi nevhodne umiestnené výlučne na terase a to priamo nad parkoviskom, krížom cez ktoré je k nim aj jediný prístup;
 - vysokoškolský internát: je umiestnený v blízkosti zariadenia pre seniorov, čo je nevhodná kombinácia dvoch typov občianskej vybavenosti, pretože majú opačné požiadavky na typ prevádzky – kým seniori potrebujú pokojné a tiché prostredie, študenti žijú aktívnym životom takmer celých 24 hodín dňa; pre študentov nie sú k dispozícii exteriérové športoviská.

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:	„VAJNORSKÁ“ polyfunkčný komplex
na pozemkoch parc. číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská ulica

Odôvodnenie:

Predmetný návrh predpokladá zlúčenie viacerých funkcií do jedného komplexu. Každá z funkcií má rozdielny spôsob užívania a rozdielne požiadavky na prevádzku, na lokalizáciu a na urbanisticko-architektonické riešenie. Zariadenie pre seniorov a vysokoškolský internát sú svojimi požiadavkami na spôsob užívania diametrálne odlišné a preto nezlučiteľné do jedného komplexu. Stravovacie služby (reštaurácia aj kaviareň) majú z hľadiska prevádzky exponovanú dobu aj v čase (v neskorších obedňajších a poobedňajších hodinách), keď prevádzka predškolského

zariadenia vyžaduje ticho a pokoj, pričom tieto dva priestory susedia a ich okná smerujú na rovnakú stranu pavilónu „D“.

Okolité plochy sú územným plánom zastabilizované a to stavbami, ktoré slúžia obchodu, službám výrobného/nevýrobného charakteru, distribučným centrámi, sklodom, stavebníctvu, administratíve – do takéhoto prostredia nie je vhodné umiestňovať bývanie, zariadenie pre seniorov, škôlku, ani vysokoškolský internát.

Navrhovaný podiel zelene je nedostatočný pre funkcie bývanie, zariadenie pre seniorov, škôlku aj vysokoškolský internát.

V dostupnej vzdialenosti nie je k dispozícii základná občianska vybavenosť, ktorá chýba pre funkcie bývanie, zariadenie pre seniorov a vysokoškolský internát.

Vajnorská ulica je jedným z hlavných dopravných ťahov, z čoho plynie hlučnosť, prašnosť a zvýšená hladina exhalátov v ovzduší, do takéhoto prostredia nie je vhodné umiestňovať bývanie, zariadenie pre seniorov, vysokoškolský internát a najmä škôlku.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, z hľadiska umiestnenia a priestorového usporiadania a z hľadiska kombinácie typov občianskej vybavenosti v jednom komplexe. Na tento záver nemá vplyv ani keby sa preukázal súlad návrhu s regulatívom obmedzujúcim bývanie do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, ani súlad návrhu s regulatívom minimálneho koeficientu zelene.

Predložená projektová dokumentácia nebola posudzovaná z hľadiska požiadaviek na dopravné zabezpečenie vzhľadom k zjavnému nesúladu návrhu s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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.

Projektovú dokumentáciu pripojenú k žiadosti aj doplnenú dňa 04.02.2020 si ponechávame.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MG OUIIC - archív