



ARTPLAN, spol. s r.o.  
Karadžičova 27  
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
08.04.2020

Naše číslo  
MAGS OUIK 47700/20-115016

Vybavuje/linka  
Ing. Zsírosová/230

Bratislava  
10.06.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>PS GP Invest, s. r. o., Štefanovičova 12, 811 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Vlárska – Bytový dom“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>08.04.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Daniel Priehoda, 1428*AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2020</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu s jedným podzemným a deviatimi nadzemnými podlažiami.

Objekt je pravidelného obdĺžnikového pôdorysu s plochou strechou a s lodžiami, ktoré sú orientované na južnú a západnú stranu. Od 2. po 8. NP je rozmiestnených 42 bytových jednotiek s prislúchajúcimi skladmi/kobkami. Na každom podlaží je navrhnutých po 6 bytov, vždy jeden 4-izbový a päť 2-izbových. Deviate nadzemné podlažie je určené pre technické vybavenie bytového domu. Prvé podzemné a prvé nadzemné podlažie spolu s parkoviskom slúžia na zabezpečenie statickej dopravy. Celkovo je k dispozícii 63 vyznačených parkovacích státí, ku ktorým je prístup cez dva vjazdy z miestnej komunikácie II. triedy – z Vlárskej ulice.

**Plošné bilancie riešeného územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):**

Celková plocha riešených pozemkov:	1911,00 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha navrhovaným objektom	548,70 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha nadzemných podlaží:	3891,20 m <sup>2</sup>
Zeleň na rastlom teréne:	725,50 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy:	636,80 m <sup>2</sup>
Počet nadzemných podlaží:	9

Podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche:

- aktuálne 0,24 %
- vrátane investičného zámeru 5,46 %



**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť: vo **vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

**2. Námestia a ostatné komunikačné plochy, bez číselného kódu (biele plochy)**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov vo svojej záväznej časti **určuje nasledovné princípy a zásady:**

- kapitola: C.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA
  - 1.1. ŠIRŠIE VZŤAHY
    - 2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia mesta v celoštátnych súvislostiach
      - *Dobudovať zdravotnícke areály Kramáre – Sever s odbornými pracoviskami a vedecko-výskumnou základňou ...*
- kapitola: 1.2 CELOMESTSKÉ VZŤAHY
  - 1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí v MČ Bratislava - Nové Mesto:
    - *Rešpektovať jestvujúce areály zdravotníckej a sociálnej starostlivosti celomestského až nadmestského významu na Kramároch.*

- kapitola: C.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA
  - 4.1. ZDRAVOTNÍCKE ZARIADENIA
    - 4.1.1. Východiskové princípy
      - *Nosným prevádzkovým princípom areálových zariadení zdravotníctva má byť intimita a nezávislosť vnútorného života celého areálu. Plošná rezerva sa má využívať na doplnenie a modernizáciu nárokov zdravotníckeho zariadenia – rozvoj nových medicínskych odborov a zeleň, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť areálu a rozvoj doliečovacích, ošetrovateľských zariadení a hospicov.*

**Na základe vyššie uvedeného konštatujeme nasledovné:**

- predmetná funkčná plocha je stabilizovaná a je určená pre jednu konkrétnu oblasť občianskej vybavenosti: zdravotnícke zariadenia;
- táto lokalita so zavedeným názvom Kramáre má veľmi charakteristické monofunkčné využitie s množstvom zdravotníckych pracovísk, zariadení a výskumných a vzdelávacích inštitúcií s nadregionálnou až celoslovenskou pôsobnosťou a z toho dôvodu aj s vysokým potenciálom a potrebou modernizovať a rozvíjať svoju činnosť;
- záväzná časť ÚPN BA dotvrdzuje a zabezpečuje spôsob funkčného využitia tohto konkrétneho územia špecifickou požiadavkou, aby bola lokalita Kramárov rešpektovaná ako zdravotnícky areál celomestského a nadmestského významu;
- ÚPN BA vo svojich zásadách a regulatívoch umiestnenia zdravotníckych zariadení v rámci východiskových princíпов stanovuje zachovať plošné rezervy jestvujúcich areálov pre nové nároky na modernizáciu a doplnenie zdravotníckych pracovísk;
- v predloženom vyhodnotení súladu návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou je vypočítaný podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche, ktorý síce neprekračuje stanovenú hranicu 30-tich percent, ale tento ukazovateľ nie jediným kritériom pre umiestnenie novej stavby z hľadiska funkčného využitia; dôležitým limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je aj charakteristický obraz konkrétneho územia, ktorý je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať, ale predložený návrh nezapadá do konceptu, ktorý ÚPN BA pre túto lokalitu sleduje;
- v predmetnej stabilizovanej funkčnej ploche je nutné rešpektovať aktuálnu intenzitu využitia územia, ktorú reprezentujú priemerné hodnoty indexu zastavanej plochy, indexu podlažných plôch a koeficientu zelene, ale navrhovaná stavba podľa predloženej projektovej dokumentácie zastavanosťou a podlažnosťou značne prevyšuje priemerné hodnoty v území a zelene je na riešených pozemkoch v porovnaní s priemernými hodnotami vo funkčnej ploche málo;
- do zastavanej plochy je potrebné započítať plochu ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií, tzn. započítané musia byť aj plochy loggií; rovnako je potrebné zahrnúť plochy loggií aj do podlažnej plochy stavby; po overení bolo zistené, že s týmito plochami sa nepočítalo a po ich zarátaní vyšli indexy nasledovne: IZP = 0,32 a IPP = 2,5; z uvedeného je zřejmé, že odchýlky od priemerných hodnôt (vid'. tabuľka vyššie) vo funkčnej ploche sú výrazné a teda neakceptovateľné;
- objekt svojimi deviatimi nadzemnými podlažiami vytvára neprijateľný výškový kontrast – susedné stavby majú nad úrovňou ulice viditeľné maximálne 4 nadzemné podlažia;
- objekt je na miestnu komunikáciu II. triedy nevhodne dopravne napojený z dôvodov, že sú navrhnuté dva vjazdy, ktoré nasledujú pomerne tesne za sebou a v blízkosti nachádzajú ďalšie dva jestvujúce vjazdy.

Z uvedeného vyplýva, že predložený investičný 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:	„Vlárska – Bytový dom“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Vlárska

#### Odôvodnenie:

Bytový dom je podľa predloženého návrhu zasadený do stabilizovaného územia občianskej vybavenosti, zameranej na zdravotníctvo. Navrhovaný objekt by do tohto monofunkčného sektoru s existujúcimi zdravotníckymi zariadeniami vniesol funkciu, ktorá nezapadá do konceptu stanoveného ÚPN BA. Podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie je areál Kramárov určený na dobudovanie.

Výstavbou bytového domu by podľa ÚPN BA bola zabratá plošná rezerva pre potreby zdravotníctva.

Investičný zámer svojou intenzitou využitia územia presahuje stabilizovanú mieru zastavanosti a podlažnosti. Pomer zelenej plochy prislúchajúcej k objektu je menší ako je priemerná hodnota vo funkčnej ploche, takže zeleň je nepostačujúca.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia územia. Na tento záver nemá vplyv ani prípadná úprava investičného zámeru (zmenšením zastavanej a podlažnej plochy a zväčšením zelenej plochy) a následné preukázanie súladu s regulatívmi intenzity využitia.

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 si ponechávame.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Co: MG OUIC - archív