

parkovacími miestami. V riešenom území sú navrhnuté chodníky pre peších. Pozdĺž Agátovej ulice je navrhnutý chodník o šírke 2,25 m a dĺžke 163,0 m. Statická doprava je riešená v počte 1036 parkovacích státí (849 v podzemných garážach, 139 na teréne s kolmým radením, 48 na teréne s pozdĺžnym radením).

Bilancie zástavby uvedené v predloženej DUR:

Riešené územie – časť urbanistického sektora:	48 479 m ²
Zastavaná plocha spolu:	28.136 m ²
Zastavaná plocha nadzemná:	10 606 m ²
Hrubá podlažná plocha NP spolu:	53.325 m ²
Hrubá podlažná plocha PP spolu:	33 936 m ² (38,89% z celkovej HPP)
Hrubá podlažná plocha NP+PP:	87 261,00 m ²
Obostavaný priestor (nadzemný + podzemný):	304 348,5 m ³
Obostavaný priestor nadzemný:	185 010,5 m ³
Obostavaný priestor podzemný:	119 338,0 m ³ (39,21 %)
Počet bytovacích jednotiek (UJ):	833
Počet parkovacích státí spolu (garáže/na povrchu):	1 036 (849/187)
Počet ubytovaných osôb:	1 297
Počet zamestnancov:	32
Obložnosť UJ	1,56

počet bytovacích jednotiek (UJ)	833
1-izbové	254
2-izbové	475
3-izbové	96
4-izbové	8
počet UJ	833
Priemerná plocha 1 UJ/m ²	64,02

V predloženej DUR je predmetný IZ vyhodnotený ako súlad s ÚPN (časť 3.3 Súlad stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou).

Celková plocha riešeného pozemku je 48 479,00 m², zastavaná nadzemná plocha je 10 606,00 m², započítateľná plocha zelene na teréne 15 160,00 m², celková nadzemná podlažná plocha 53 325,00 m².

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia pre záujmové pozemky:

index zastavaných plôch (IZP): 0,22

index podlažných plôch (IPP): 1,1

koeficient zelene (KZ): 0,31

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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky nasledovné funkčné využitia :

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód E (navrhované ubytovacie bloky)**
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky nachádzajúce sa v **rozvojovom území, regulačný kód E.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie E

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.

E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15
---	-----	-----	----------------------------------------------------------	------------------------------------------	------	------

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).

Započítateľné plochy zelene-tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min.70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max.30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Funkčné využitie územia:

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

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 koridor plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa 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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky nachádzajúce sa v **stabilizovanom území**.

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. Merítkom 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.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

Uvažovaný zámer nie je v súlade 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:	Novostavba ubytovacieho zariadenia, Hrubé lúky, Bratislava
na parcelách číslo:	reg.“C“ KN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Agátová ul.

K investičnému zámeru IZ „Ubytovacie zariadenie, Hrubé lúky, Bratislava“ pod č.j. MAGS OUIK 54377/18-375714 zo dňa 13.7.2018 bola Hlavným mestom SR Bratislava vydaná dňa 06.06.2019 Odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (IZ). Predložený IZ bol z hľadiska ÚPN vyhodnotený ako **nesúladiť s ÚPN**.

V zmysle záväznej časti ÚPN riešené územie Hrubé lúky resp. Dieliky je súčasťou rozvojového územia Dúbravka – východný rozvoj, ktoré sa radí k územiám určeným na spracovanie ÚPN Z.

Z názvu predloženej DUR vyplýva, že prevládajúcim navrhovaným funkčným využitím územia je funkcia bývania/ubytovania v ubytovacích zariadeniach. Počet ubytovaných tzn. z hľadiska funkčno-prevádzkového riešenia bývajúcich osôb je 1297 osôb. Počet zamestnancov je 32. Z uvedených údajov o predpokladanom počte ubytovaných osôb a predpokladanom počte zamestnancov vyplýva, že predmetom riešenia DUR sú najmä budovy určené pre ubytovanie a nie budovy pre pracovné príležitosti.

Návrh urbanistického riešenia zodpovedá charakteru novej zástavby bytových budov v rozvojovej zóne Dúbravčice-východ medzi ulicami Dúbravčická a Pri Hrubej lúke a z hľadiska územnoplánovacej praxe zodpovedá obytnej zástavbe sídliskového charakteru resp. obytnej zóne s viacpodlažnou zástavbou bytových domov. Z predloženej projektovej dokumentácie súčasne vyplýva, že podľa dispozičných riešení jednotlivých ubytovacích jednotiek sa jedná o dispozičné riešenie bytových jednotiek, ktoré majú slúžiť pre dlhodobjšie ubytovanie zamestnancov pracujúcich v Bratislave a teda ich reálny spôsob užívania bude totožný so spôsobom užívania štandardných bytových jednotiek.

Ubytovne pre zamestnancov nie sú uvedené medzi zariadeniami, ktoré uvádza Vyhláška MH SR č.277/2008 Z.z. ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried. Jedná sa o zariadenia poskytujúce účelné využitie voľného času na oddych, zotavenie, relaxáciu, športové vyžitie, spoločenskú komunikáciu, rozptýlenie a zábavu, resp. ponuku služieb pre obchodné príležitosti.

Podľa Vyhlášky 323/2010 Z.z. Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22.6.2010, ktorá bola vydaná v zmysle §19 ods.2 zákona č. 540/2001 Z. z. o štátnej štatistike a ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb (podrobný popis je v prílohe vyhlášky) **patria ubytovne pre zamestnancov služieb a priemyselnej výroby medzi bytové budovy**, a to do triedy 1130 Ostatné budovy na bývanie – robotnícke hotely.

V jednej z dôvodových správ k pripravovanému stavebnému zákonu bola uvedená aj genéza tohto členenia stavieb, pričom predkladateľ uviedol, že:

- „Členenie stavieb na druhy je prevzaté z medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb (príloha vyhlášky Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z.) a je v podstate zhodné s terajším stavom (§43a stavebného zákona)“.

Podľa vyjadrenia Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky z 7.12.2018:

- Členenie stavieb a vymedzenie pojmov „pozemné stavby (budovy)“ a „inžinierske stavby“ je prevzaté z medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb UNESCO vypracovanej na základe Európskeho štandardu klasifikácie stavieb (Classification of Types of Construction - CC), ktorú rešpektujú aj právne predpisy Európskej únie a technické normy. Členenie stavieb podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov korešponduje s členením stavieb podľa vyhlášky Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb. Okrem toho sa klasifikácia používa na definovanie stavieb, potrebné pre zabezpečenie informácií o špecifických premenných krátkodobých ukazovateľoch (stavebné povolenia, produkcia a ďalšie) a používa sa počas celej životnosti stavby (zmeny vo využívaní stavby, transakcie, renovácie, demolácie). Stavby sú klasifikované podľa ich špecifického využitia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že **predmetné navrhované stavby sú budovy na bývanie, ktoré nie sú prípustné pre funkčné využitie 502** – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných.

Taktiež aj z hľadiska charakteristiky urbanistickej funkcie 502 - *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných*:

- časť rozvojového územia Dúbravka – východ (pozn.: lokality Dúbravčice, Dieliky a územie pozdĺž D2), sa radí k územiám stanoveným v ÚPN pre rozvoj *zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných*, konkrétne pre rozvoj zóny pracovných príležitostí – situovanie ubytovacích zariadení v kapacitách podľa predloženej DUR v predmetnom riešenom území nie je v súlade s ÚPN;

ÚPN v záväznej časti (C.2. *Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých funkčných plôch*) stanovuje reguláciu využitia jednotlivých plôch na podklade zhodnotenia charakteristických (modelových) území v meste – z hľadiska ÚPN konštatujeme, že navrhovaný komplex ubytovacích zariadení nezodpovedá charakteru *zmiešaných území obchodu a služieb výrobných a nevýrobných* na území vonkajšieho mesta.

Záverom z hľadiska ÚPN dávame do pozornosti, že pri návrhu využívania územia pre bývanie je potrebné zohľadniť aj požiadavky na saturovanie potrieb navrhovaného nárastu počtu obyvateľstva a to najmä pri dimenzovaní:

- ✓ OV lokálneho významu: zariadenia zdravotníctva (primárna ambulantná starostlivosť), zariadenia sociálnej starostlivosti (denné centrum, denný stacionár, zariadenie seniorov) zariadenia školstva MŠ, ZŠ v prípade dosiahnutia hranice nástupu zariadenia ZŠ v širšom území;
- ✓ plochy športu a telovýchovy, rekreácie vo vlastnom rozvojovom území za účelom dosiahnutia a preukázania optimálnych štandardov požadovaných ukazovateľov pre jednotlivé zariadenia športu z celomestského hľadiska;
- ✓ navrhnuť v účelových jednotkách pre navrhované obyvateľstvo potrebnú základnú občiansku vybavenosť a ich kapacity v účelových jednotkách pre jednotlivé druhy občianskej vybavenosti - napr.:
 - nekomerčná vybavenosť: pre školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť plochu pozemku v m², podlažnú plochu v m² a kapacitu (počet tried, žiackych miest, počet

- lôžok);
- pre šport a rekreáciu plochu pozemku a hraciu plochu v m²;
 - komerčná vybavenosť: pre obchodné prevádzky predajnú plochu v m², pre stravovacie zariadenia odbytovú plochu v m² (resp. stoličkovú kapacitu), pre služby odbytovú plochu v m².
 - ✓ OV celomestského a nadmestského významu: zariadenia stredného školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti pre overovaný počet obyvateľstva v rámci širších vzťahov v kontaktnom území predmetnej lokality.

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 projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIK, ODI