

Funkcie neprípustné: sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený pozemok je 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.

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.***

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).

Investičný 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:	„Studená ulica – Bytový dom“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	parkovacia plocha OC SORAVIA CENTRUM IV.,V. /v súčasnosti OC STYLA, SV časť Studenej ul., Zlaté piesky

Odôvodnenie:

Zo záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta - Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, pre navrhované riešenie vyplýva:

- z hľadiska **regulácie využitia územia v stabilizovaných územiach**/kap. C.2.2.2.:

Investičný zámer nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, t.j.: stavba neakceptuje charakteristický obraz dotknutého územia, ktorý tvorí stabilizovaná zástavba zariadení mestotvorného charakteru a komplexov nákupného centra regionálneho významu.

Podľa schválenej regulácie pre stabilizované územie platí, cit.:

„Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.“

Navrhovanú intenzitu zástavby s indexom podlažných plôch na úrovni **regulačného kódu „I“** považujeme v danej polohe za nevhodnú, keďže tento regulačný kód prislúcha centrotvornej zástavbe mestského typu.

- z hľadiska **zásad a regulatívov umiestnenia bývania**/kap. C.3.:

Návrh umiestnenia bývania v lokalite zóny Zlaté piesky **nie je v súlade so základnými princípmi a kritériami umiestňovania nového bývania** na území mesta: stanovenými v záväznej časti ÚPN:

- **kritéria lokalizácie** novej výstavby bytov/kap. C.3.1.2., cit.:
 - „*lokalizácia menších lokalít v dotyku s jestvujúcim obytným územím – kde je možnosť využívania dobudovania komplexného vybavenia územia*“,
 - „*smerovanie rozvoja bývania do území s rezervami kapacít MHD*“,
 - „*prednostný rozvoj území s možnosťou obsluhy kapacitnou hromadnou dopravou /príp. potenciálom pre jej vybudovanie*“;
- **zásady a regulatívy novej bytovej výstavby** v stabilizovaných územiach/kap. C.3.2., cit.:
 - „*umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území*“
 - zabezpečenie možnosti komplexného budovania nových obytných území (vybudovanie komplexnej obč. vybavenosti/MŠ, ZŠ, obchody, služby, zdravot. starostlivosť - pri vstavaných zariadeniach obč. vyb. min 2 m² podlažnej plochy/1 byt);
- **nároky na podiel zelene v rámci nových obytných území** pre vnútorné mesto /kap. C.3.2., cit.: „*viacpodlažná zástavba: podiel zelene v m²/1byt = 16,52 m²*“;

Upozornenie: Podľa ustanovení § 12 ods. 9 a ods. 10 písm. b) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, **obytnými územiami** sú plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obsahom obytných území sú plochy na občianske vybavenie a plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám;

- **zásady a regulatívy priestorového usporiadania** pre vnútorné mesto/kap. C.3.3.2., cit.: „*akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou*“, „*orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu*“.

➤ **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

1. Analýzu preukazujúcu zachovanie dostatočného množstva stojísk pre účely OC STYLA aj po realizácii bytového domu berieme na vedomie.
2. V zmysle ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ako aj Územného generelu dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2015, je uvažované s vedením cyklotrasy v súbehu so Studenou ul. smerom na Zlaté piesky popod podjazd nachádzajúci sa pod objektom OC STYLA. V rámci stavby bytového domu sa rieši jednosmerná cyklistická trasa končiaca pred križovatkou Studená – prístupová komunikácia do podjazdu (začiatok trasy nie je upresnený). Takéto riešenie považujeme za nedostatočné.

Na základe územného rozhodnutia č. SÚ/2006/15515/2007/4905-18/Zar, zo dňa 25.05. 2007, vydaného k stavbe „SORAVIA CENTRUM IV.,V., Studená ulica, Bratislava“ stavebníkovi: Shopping Center Zlaté Piesky s.r.o., ako aj stavebného povolenia č. SÚ/2007/20575/2008/5754-3/Zar zo dňa 07.03. 2008 na dopravné objekty tejto stavby (ďalej len ÚR a SP), jeho textovej časti (grafické prílohy nie sú priložené), poskytnutého neskôr, je možné potvrdiť, že:

1. Súčasťou stavby SORAVIA CENTRUM IV.,V. bolo parkovisko o počte 796 parkovacích miest na teréne (*vid'. 'druh stavby'*).
2. Parkovisko bolo súčasťou objektovej skladby stavby SORAVIA CENTRUM IV.,V., konkrétne stavebného objektu SO 19 – Parkovisko, chodníky a spevnené plochy (*vid'. 'členenie na stavebné objekty a prevádzkové súbory'*).
3. V zmysle popisu riešenia statickej dopravy a komunikačného napojenia stavby SORAVIA CENTRUM IV.,V. (*bod 3. územného rozhodnutia*) je definované, že *'statická doprava v počte 796 parkovacích miest bude zabezpečená na parkovisku navrhnutom medzi novým obchodným centrom a rozšírenou komunikáciou Studená a medzi obchodným centrom a novou miestnou komunikáciou C3'*.

Záver k riešeniu dopravného vybavenia:

Na základe popisu riešenia statickej dopravy pre OC v bode 3. ÚR, ako aj poskytnutého SP, je možné konštatovať, že súčasné spevnené plochy určené pre parkovanie a odstavovanie vozidiel OC STYLA (vrátane časti medzi OC a Studenou ul.) **boli vybudované pre účely obchodného centra a vo vzťahu k nemu (nakoľko nedochádza k zmene jeho funkčného využitia) majú tento dopravný význam aj v súčasnosti.**

Súčasne upozorňujeme:

V zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ako aj ÚGD hl. mesta SR Bratislavy, 2015, je uvažované s vedením cyklotrasy v súbehu so Studenou ul. smerom na Zlaté piesky popod podjazd nachádzajúci sa pod objektom OC STYLA. Uvedenú cyklotrasu, ktorej vedenie sa predpokladá na strane OC STYLA, bude potrebné riešiť ako obojsmernú segregovanú šírky 3,0 m.

Poznámka:

Vyjadrenie sa viaže výlučne na textovú časť ÚR a SP. Poskytnuté ÚR a SP neobsahuje grafické prílohy, a rozsah parkoviska OC nie je možné potvrdiť ani na základe parcelných čísel pozemkov stavby obchodného centra vyšpecifikovaných v ÚR a SP.

➤ **z hľadiska prípravy novej parkovacej politiky mesta:**

Stavba parkoviska bola dimenzovaná a kolaudovaná ako súčasť nákupného centra na Studenej ulici v zmysle STN. **Nesúhlasíme s čiastočným odstránením stavby parkoviska a znížením kapacity parkovania dimenzovanej pre funkciu obchodného centra v parametroch, s akými bola kolaudovaná.**

Aktuálna vyťaženosť obchodného centra neznamena, že táto sa nebude v čase meniť (napr. zmenou prevádzkovateľa, obchodných jednotiek, iným využívaním okolitého areálu a pod.).

UPOZORNENIE:

➤ Umiestnenie stavby je v rozpore s **územnoplánovacím podkladmi:**

a) Spôsob zástavby bol okrem iného overený a možnosti využitia územia boli definované v Urbanistickej štúdii zóny Zlaté piesky, ktorú obstaralo Hlavné mesto SR Bratislava a Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy odsúhlasilo uznesením č. 629/2009 zo dňa 29.01. 2009, ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta a ako prehlbujúci územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni pre usmerňovanie využitia územia a spracovanie územných plánov zón.

Záujmové územie je súčasťou sektora I., určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, tvorenú prevažne zariadeniami obchodu a služieb. Blok 01, daného sektora, je určený pre funkciu občianskej vybavenosti a primárne pre povrchové parkovisko. Pre predmetný blok je určená nasledovná priestorová regulácia: IZP max. 0,33, IPP max. 0,5, KZ min. 0,33. V prípade riešenia parkovacieho domu je podlažnosť určená na max. 4 NP. Zároveň je určené riešiť zeleň na strešných konštrukciách v rozsahu min. 32 %.

b) Z hľadiska funkčných systémov: Územné generely ako prehlbujúce územnoplánovacie podklady pre ÚPN mesta a pre územné rozhodovanie:

• Územný generel bývania, rok 2005:

- v záujmovej lokalite nenavrhuje žiadne formy bývania vzhľadom na nevhodnosť územia z hľadiska lokalizačných kritérií;
- nové bývanie je potrebné umiestňovať na území mesta len na podklade podrobnejších územnoplánovacích dokumentov na úrovni zóny;
- z hľadiska generelu bývania sa jedná o novú lokalitu, ktorá nebola preverená v spodrobňujúcich dokumentáciách ani v ÚPN mesta;

• Územný generel školstva, rok 2014:

- vzhľadom na to, že sa v predmetnej lokalite neuvažuje s rozvojom bývania, generel školstva nepočíta s návrhom MŠ a ZŠ v danej lokalite,
- navrhovaný bytový dom sa nachádza v odťažitej polohe a nie je možné v rámci dochádzkovej vzdialenosti pre navrhované obyvateľstvo využiť jestvujúce a navrhované predškolské a školské zariadenie v rámci Trnávky,

• Územný generel zdravotníctva, rok 2014:

- v predmetnom území nenavrhuje žiadne zariadenia zdravotníctva vzhľadom na nevhodnosť územia z hľadiska lokalizačných kritérií daných zariadení;

Nesúhlasíme s tvrdením uvedeným v dokumentácii, že v území je zabezpečená dostupnosť základnej občianskej vybavenosti, táto sa totiž musí nachádzať v pešej dostupnosti 500–800 m, nie dostupná autom do 5–13 min..

Umiestnenie objektu bývania v lokalite zabezpečujúcej občiansku vybavenosť pre okolité obce z kontaktného regiónu s dostatočnými kapacitami pre dobudovanie územia ako centra občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu považujeme za nevhodné.

➤ Umiestnenie stavby je v rozpore so záväznou časťou nadradenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa **Územným plánom regiónu Bratislavského samosprávneho kraja, v zmení zmien a doplnkov/BSK:**

- dané územie stanovuje ako **plochu rekreačného územia:**

V kapitole I. Záväzné regulatívy územného rozvoja BSK:

V podkapitole 3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry v podkapitole 3.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry sa uvádza: 3.4.4. rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva,

V podkapitole 4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva sa uvádza: 4.4. Vytvárať územné a priestorové podmienky pre rozvoj služieb, produktov a centier cestovného ruchu s celoročným využitím, pre všetky vrstvy a vekové kategórie a pre rozmanité príjmové skupiny obyvateľstva, domácich aj zahraničných návštevníkov; 4.6. Rešpektovať vymedzené rekreačné územné celky ako územia prioritné pre rozvoj cestovného ruchu s vysokým prírodným a rekreačným potenciálom a dlhoročnými rekreačnými tradíciami; 4.9. Posudzovať individuálne územia vhodné pre rozvoj cestovného ruchu z hľadiska sociálnej a ekologickej únosnosti rekreačného zaťaženia a na základe konkrétnych požiadaviek ochrany prírody a krajiny a krajinného obrazu; 4.12. Vytvárať územné a priestorové podmienky pre rozvoj nosných foriem cestovného ruchu, a to pre: 4.12.1. pobyty pri vode – prírodné vodné plochy, vodné toky, vodné športy, vodná turistika: 4.12.1.1. podporovať využitie priaznivého prírodného potenciálu vodných plôch a vodných tokov pre šetrné formy športovo-rekreačných aktivít, výstavbu rekreačných zariadení a areálov, najmä táborísk a kempov, 4.12.1.2. podporovať budovanie lokalít, zariadení a plôch pre vodné športy a vodácku turistiku, pre ktorú sú v Bratislave a v jej okolí vhodné podmienky.

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/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor

Prílohy: dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – HA, ODI, SD, MIB, OUIČ/archív