

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, ods. 4 a § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:*

Pre územie, ktorého súčasťou sú riešené pozemky (*parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*), k.ú. Záhorská Bystrica, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia: Obytné územia - **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**

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 požiarnu 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

Neprípustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzitu 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.

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 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).

Polyfunkčný objekt svojím objemom, hmotovým stvárnením ako aj navrhovanou výškou narúša charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia a vnáša do územia neprimeranú záťaž.

Na základe uvedeného hodnotíme predložený investičný zámer ako nesúladiť s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt, Bratislavská ulica
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Bratislavská ulica

Odôvodnenie :

Z hľadiska posúdenia súladu investičného zámeru s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov uvádzame:

Navrhovaný polyfunkčný objekt je navrhovaný pre účely občianskej vybavenosti, to je prípustná funkcia v obmedzenom rozsahu do 30% podlahových plôch nadzemnej časti zástavby. Zastavaná plocha objektom je navrhovaná 803,37m², podlažná plocha = 1929,25m², plocha zelene = 572,31m².

Z hľadiska posúdenia intenzity využitia územia uvádzame:

- Parcely č. 349/1, 349/2, 363/1, 363/2, k.ú. Záhorská Bystrica tvoria územnú súčasť obytného územia málopodlažnej zástavby, kód funkcie 102 – stabilizované územie. Navrhovaný objekt je umiestňovaný v území s prevažnou zástavbou rodinných domov. Rodinné domy reprezentujú charakteristické princípy prevládajúce v danej funkčnej ploche. Situovaním navrhovaného investičného zámeru v predmetnej funkčnej ploche by bol vnesený do prevládajúcej zástavby rodinných domov neprímeraný kontrast a neúmerne zaťaženie pozemkov riešenej časti funkčnej plochy, čo nie je v súlade s definíciou stabilizovaného územia.
- Z hľadiska nášho odborného posúdenia predložená dokumentácia nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie existujúceho stabilizovaného územia, nakoľko dosiahnuté IPP = 0,7 (podľa našich prepočtov IPP = 0,7030794) výrazne prekračuje aj najvyšší max. IPP = 0,6 stanovený v ÚPN hl. mesta pre rozvojové obytné územia vonkajšieho mesta málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom C. Index zastavaných plôch IZP = 0,29 (podľa našich prepočtov IZP = 0,2927733 = 0,3) – taktiež prekračuje max. povolenú hranicu pre pozemky stanovenej výmery od 600m² do 1000m² o 7%. Predložený investičný zámer hodnotíme ako nesúlady s ÚPN.
- Navrhovaný investičný zámer na riešenom území o výmere 2744m², dosahuje nasledovnú reguláciu: IZP = 0,29 – o 7% viac; IPP = 0,7 – o 10% viac; KZ = 0,21 – o 19% menej.

Uvedené hodnoty presahujú stanovené regulatívy kontaktného rozvojového územia a zároveň predstavujú neúmerne záťaž v stabilizovanom území, v ktorom prevláda vidiecky charakter zástavby rodinných domov.

Vzhľadom na uvedené s predloženým investičným zámerom nie je možné súhlasiť.

Z hľadiska verejného dopravného vybavenia uvádzame:

Dopravné napojenie územia je navrhované nasledovne:

1. Vjazd je navrhovaný z Bratislavskej ulice (I/2). V smere z Bratislavy (smer na Stupavu) je navrhované vytvoriť odbočovací pruh vľavo, ktorý umožní vjazd do areálu navrhovaného objektu. V smere zo Stupavy je navrhnuté vytvoriť vyraďovací – odbočovací pruh, ktorý umožní odbočenie vpravo do areálu navrhovaného objektu.
2. Existujúci vjazd-výjazd z ulice Československých tankistov návrh posúva v rámci južnej hranice pozemku a navrhuje umožňovať len výjazd vozidiel.

Na základe požiadavky MČ Záhorská Bystrica (tak ako je uvedené v PD) investor vybuduje pozdĺž svojho pozemku obojsmernú cyklotrasu. Statická doprava je navrhovaná v počte 40 parkovacích miest umiestnených na teréne.

Oddelenie dopravného inžinierstva sa v apríli 2020 vyjadrilo nesúhlasným stanoviskom k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie na stavbu Polyfunkčný objekt II. variant, v k. ú. Záhorská Bystrica pod č. MAGS POD 47421/2020.

K predloženej projektovej dokumentácii na stavbu „Polyfunkčný objekt Záhorská Bystrica“ uvádzame: V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je plánované rozšírenie Bratislavskej cesty na komunikáciu funkčnej triedy B1, kategórie MZ 14 a vybudovanie hlavnej cyklotrasy pozdĺž Bratislavskej cesty. Vzhľadom na dopravný význam Bratislavskej cesty (cesta I. triedy, komunikácia funkčnej triedy B1) nesúhlasíme s vytváraním nových vjazdov z Bratislavskej komunikácie.

Pre územie, ktoré je plánované na zástavbu a to nielen na pozemkoch, kde je navrhovaný polyfunkčný objekt, ale aj pre susediace objekty a pozemky v okolí, by mala byť navrhnutá koncepcia celej zástavby, a to nielen z urbanisticko-architektonického hľadiska, ale súčasne aj z dopravného hľadiska vzhľadom na nadradený význam komunikácie Bratislavská (cesta I. triedy).

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti s umiestnením stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nesúhlasíme.

Investičný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, 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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali, 1x PD Vám v prílohe zasielame.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1x PD

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad
Magistrát – ODI, OUIČ/archív