



Ing. Martin Madleňák
Sama Tomášika 3082/4B
900 31 Stupava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
11.07.2018 MAGS OUIK 49113/2018-373039 Ing. Kuchtová/225 29.11.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|---------------------------------|---|
| investičný zámer | „Polyfunkčný dom Diamant, Bratislava - Vajnory“ |
| stavebník | DIAMANT Vajnory, s.r.o., Miletičova 1, 821 08 Bratislava |
| žiadosť evidovaná dňa | 11.07.2018 doplnená dňa 20.08.2018 |
| spracovateľ dokumentácie: | Ateliér GAM, Námestie Andreja Hlinku 27, 034 01 Ružomberok, Ing. arch. Marián Goč číslo oprávnenia 0078AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | júl 2009, máj 2016, máj 2018 |
| predložené doklady: | zmena stavby pred dokončením |

Konštatujeme:

Dňa 11.07.2018 bola podaná žiadosť o vydanie stanoviska k zmene stavby pred dokončením k investičnému zámeru „Polyfunkčný dom Diamant Bratislava - Vajnory“ k. ú. Vajnory, parc. č. xxxxxxxxxxxx, doplnená dňa 20.08.2018.

Dňa 20.05.2010 vydalo hlavné mesto SR Bratislavy záväzné stanovisko k predmetnej investičnej činnosti pod číslom MAGS ORM – 38738/10/37138/244132, pričom investičný zámer pojednával o polyfunkčnom dome s 3 PP a 8 NP. Vymedzené územie predstavovalo plochu 6789 m². Zastavaná plocha objektu bola 1341 m² a uvažovala s 39 bytmi. IZP predstavovalo 0,19, IPP 1,8 a KZ 0,3. Statická doprava riešila 142 PM.

Dňa 27.11.2010 vydala Mestská časť Bratislava – Vajnory stavebné povolenie pod číslom OS-429/2010/MOK-2, pričom bola povolená samostatne stojaca podpivničená stavba polyfunkčného objektu so 6 NP a 3 PP, s 25 bytmi. Statická doprava pojednávala o 94 PM.

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením polyfunkčného objektu s 8 NP a 2 PP. V podzemných podlažiach sú situované garáže. Na 1. NP sú umiestnené obchody s 13 obchodnými prevádzkami a na 2. – 7. NP je umiestnených 66 byty a 36 nájomných priestorov-apartmánov. Objekt tvorí monoblok obdĺžnikového pôdorysu. Statická doprava rieši 167 PM, z toho 7 PM je vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu – 138 PM

je navrhnutých v garážach a 29 PM je navrhnutých na teréne. Riešené územie je dopravne pripojené z juhozápadnej strany pozemku od parkoviska na parc. č. xxxxxxxxx.

Bilancie udané v predloženej projektovej dokumentácii

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| celková výmera pozemku | 6900 m ² |
| zastavaná plocha | 2038,30 m ² |
| plocha zelene | 1490 m ² |
| index zastavaných plôch (IZP) | 0,295 |
| index podlažných plôch (IPP) | 1,68 |
| koeficient zelene (KZ) | 0,22 |

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc.č. 2159/2 a 2159/3 k.ú. Vajnory stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

A. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód G

B. krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie

A. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód G

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

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.

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.

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.

Nepripustné:

V území nie je prístupné 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.

Intenzita využitia územia:

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

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 **pre vonkajšie mesto:**

kód regulácie G

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|------------|-------------|---|----------------------------|-------------|-------------|
| G | 1,8 | 201 | OV celomestského a nadmestského významu | zástavba mestského typu | 0,30 | 0,20 |
| | | | | rozvoľnená zástavba | 0,23 | 0,20 |

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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

B. krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: krajinná vegetácia plniaca krajinnotvorné a ekostabilizačné funkcie.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky).

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Nepripustné:

Nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové

a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

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

Upozorňujeme, že riešené územie je dotknuté ochrannými pásmami letiska a regionálnym biokoridorom č. XVIII - potok Struha.

Vami predložená projektová dokumentácia bola posúdená oddeleniami magistrátu. Na základe čiastkových stanovísk uvádzame:

Z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia uvádzame nasledovné:

- na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácií k zmene stavby pred dokončením oproti pôvodnej odsúhlasenej stavby z roku 2010 možno konštatovať nárast podlažnej plochy cca o 1/3 pôvodnej plochy, nárast zastavanej plochy z pôvodných 1341 m² na 2038,30 m², nárast počtu bytov a apartmánov z 39 na 66 jednotiek a nárast parkovacích miest zo 142 na 167 stojísk.
- investičný zámer sa realizuje na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, čo spolu predstavuje výmeru riešeného územia 3614 m². Upozorňujeme na nesúlad v textovej časti dokumentácii, kde je na str. 5 a 6 uvádzaná celková výmera vymedzeného územia 6900 m² a na túto plochu sú vypočítané indexy IPP, IZP a KZ. Ďalší pozemok parc. č. xxxxxxxx nie je možné započítať do plochy investičného zámeru, nakoľko sa nachádza až za biokoridorom a nie je súčasťou riešenej funkčnej plochy.
- záujmové územie sa nachádza vo funkčných plochách občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 a krajinná zeleň, číslo funkcie 1002. V zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, na ploche územia prírodnej zelene – krajinná zeleň, číslo funkcie 1002 je neprípustné umiestňovať objekty bývania a obchodu.
- sprievodná sprava vypracovaná v máji 2018 uvažuje v časti „Výpočet urbanistickej ekonomie“ s priestorovým usporiadaním ako s rozvoľnenou zástavbou pričom vypočítané indexy predloženého zámeru sú vyhodnocované s regulatívmi stanovenými pre priestorové usporiadanie zástavbou mestského typu.
- z hľadiska funkčného využitia územia hodnotíme ako nevhodné umiestňovať apartmány určené na prechodné bývanie a byty určené na trvalé bývanie na rovnakom podlaží bez funkčného oddelenia rôznych foriem bývania.
- upozorňujeme na zmätočné údaje uvedené v textovej časti predloženej projektovej dokumentácie kde sa raz uvádza, že objekt má 2 podzemné podlažia a následne sa spomínajú 3 podzemné podlažia.
- z výkresu č. 4: 0.NP nie je jasné či možno uvedené podlažie v zmysle STN 734301 Budovy na bývanie považovať za podzemné podlažie.

Z hľadiska dopravného riešenia uvádzame nasledovné:

- rozmery stojísk musia byť navrhnuté v súlade s platnou STN 73 6056.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **nie je v súlade s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov**.

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

| | |
|-----------------------|---|
| s umiestnením stavby: | „Polyfunkčný dom Diamant, Bratislava - Vajnory“ |
| na parcele číslo: | xxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Vajnory |
| miesto stavby: | Rybničná ulica |

Odôvodnenie:

Predložený investičný zámer „Polyfunkčný dom Diamant, Bratislava - Vajnory“ nemožno akceptovať, nakoľko ďalšie navyšovanie objemu stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie zmeny stavby pred dokončením nie je v súlade s ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát - OUIK – archív, ODI