



ecobelle s.r.o.
Klincová 8
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.02.2018 MAGS OUIK 39155/18-76384 Ing. Mosná /59356508 07.10.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RV Development 1, s.r.o., Krížna 47, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„Vajnorská“ – polyfunkčný komplex, lokalita „Vajnorská ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	20.02.2018, doplnená dňa 19.11.2018 a 01.02.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Stanislav Spáčil, reg. č. 0122 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2017, prepracovaná a doplnená dokumentácia pod názvom *07.2017 *Revízia v2 06.2018 a opätovne doplnená pod tým istým názvom *07.2017 *Revízia v2 06.2018

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu polyfunkčného komplexu „Vajnorská“, ktorá sa navrhuje na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, v kat. úz. Nové Mesto. Prevládajúcou funkciou polyfunkčného komplexu bude najmä prechodné bývanie (apartmány – nebytové priestory), trvalé bývanie a občianska vybavenosť. Celkom je navrhnutých 370 jednotiek, z toho je 258 apartmánov – nebytových priestorov, 112 bytových jednotiek, pričom na jednotlivých podlažiach sú navrhnuté aj „sklady“, v celkovom počte 97. Navrhnutá občianska vybavenosť pozostáva najmä: z kaviarne a reštaurácie, ktorá je situovaná v parteri objektu zo strany od Vajnorskej ul. a materská škôlka s počtom 39 miest. Nadzemná časť objektu má pôdorysný tvar písmena „E“ a je osadená nad jedným podzemnými podlažím, v ktorom sú navrhnuté parkovacie státi, sklady – pivničné kobky, výmenníkové stanice a 3 komunikačné jadrá. Pre lepšiu orientáciu stavby boli tri ramená (pavilóny) objektu nazvané ako „A“, „B“ a „C“, spojnica medzi pavilónmi ako objekt „D“. Pre podzemnú garáž, ktorá je pod celým areálom je to pomenovanie písmenom „E“ a „F“. Priestor garáže „E“ je medzi časťami „A“ a „B“ a priestor garáže „F“ je medzi časťami „B“ a „C“. Objekt „D“ má 11 nadzemných podlaží a objekty „A“, „B“ a „C“ majú 12 nadzemných podlaží.

Pavilón „A“ (SO1 – Stavebný objekt 1) má navrhnutých 12.NP, pričom na 1.NP je riešené parkovisko a od 2.NP až po 6.NP sú navrhnuté apartmány – nebytové priestory a sklady, od 7.NP až po 12.NP sú navrhnuté len apartmány. Na úrovni 1.PP je riešené podzemné parkovisko a výjazdy z garáže.

Pavilón „B“ (SO2 – Stavebný objekt 2) má navrhnutých 12.NP, pričom na 1.NP je riešené parkovisko a od 2.NP až po 6.NP sú navrhnuté apartmány – nebytové priestory a sklady, od 7.NP až po 12.NP sú navrhnuté len apartmány. Na 12. NP je umiestnená plynová kotolňa, na úrovni 1.PP je riešené podzemné parkovisko.

Pavilón „C“ (SO3 – Stavebný objekt 3) má navrhnutých 12.NP, pričom na 1.NP je riešené parkovisko a od 2.NP až po 6.NP sú navrhnuté apartmány – nebytové priestory a sklady, od 7.NP až po 10.NP sú navrhnuté len apartmány, na 11.NP a 12.NP sú navrhnuté bytové jednotky (v počte 22 bytových jednotiek). Na úrovni 1.PP je riešené podzemné parkovisko a výjazdy do garáže.

Pavilón „D“ (SO4 – Stavebný objekt 4) má navrhnutých 11.NP, pričom na 1.NP je navrhnutá prevádzka reštaurácie a kaviarne so sociálnym zázemím a materská škôlka so sociálno-hygienickým zázemím. Od 2.NP až po 11.NP sú navrhnuté len bytové jednotky. Objekt je pavlačového typu. Chodby sú prepojené na komunikačné uzly pavilónov „A“, „B“ a „C“. Na streche pavilónu „D“ na 11.NP je vytvorená „plocha pre pobyt detí na čerstvom vzduchu“ a domový klub. Objekt má vstupnú halu v strede komplexu (pavilón „D“), vstup je vybavený recepciou so zázemím a pri recepcii je vstup do kaviarne (32 miest), reštaurácie (42 miest) a materskej škôlky.

SO5 – Stavebný objekt 5: podzemná garáž „E“ a „F“ má navrhnutý celkový počet parkovacích miest 158, v podzemnom podlaží sú riešené najmä: 3 komunikačné jadrá (schodisko a 3 výtahy), pivnice-kobky (sklady), strojovne a výmenníky UK. Z konštrukčného hľadiska je objekt navrhnutý ako železobetónová stenovo-dosková tuhá priestorová konštrukcia s 11-timi a 12-timi nadzemnými podlažiami a 1 podzemným podlažím. Pôdorys podzemného podlažia je v tvare obdĺžnika a má celkové rozmery cca 89,70 m x 57,75 m. Jednotlivé ramená – bloky „A“, „B“ a „C“ majú jednotný pôdorysný rozmer cca 46,85 m x 13,0 m a spojnica ramien – blok „D“ má rozmery cca 88,80 m x 10,35 m. Objekty sú zastrešené plochou strechou. Polyfunkčný komplex bude na inž. sieti napojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody zo strechy objektov budú odvádzané do vsakovacích objektov VO1-3. Komplex je dopravne napojený výhradne z Vajnorskej ul., t.j. ponechal sa súčasný vjazd a výjazd, pravo-pravé pripojenie s dobudovaním vyrad'ovacieho a zarad'ovacieho pruhu. Statická doprava je riešená v celkovom počte 461 parkovacích miest, z toho 303 miest je pred polyfunkčným komplexom a vo vnútrobloku komplexu a 158 miest je v podzemnej garáži, pričom 29 parkovacích miest je navrhnutých vo vzdialenosti cca 175 m od objektu, na susednej parcele vo vlastníctve investora.

Celková plocha pozemku:	12 248 m ²	
zastavaná plocha objektu:	3 905,80 m ²	
podlažná plocha:	32 804,40 m ²	
podlažná plocha trvalé bývanie:	9 190,80 m ²	(28 %)
podlaž. plocha prechodné bývanie + OV:	23 613,60 m ²	
zeleň na rastlom teréne:	2 650,55 m ²	
započítateľná plocha zelene na konštrukciách:	1 015,20 m ²	

IZP = 0,3135; IPP = 2,678 a KZ = 0,2164.

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, § 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie, regulačný kód J**.

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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regu l.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Predložený zámer výstavby polyfunkčného komplexu na Vajnorskej ul. hodnotíme ako monofunkciu trvalého a prechodného bývania s minimálnou občianskou vybavenosťou, ktorý sa umiestňuje do toho času priemyselnej zóny, ako sú distribučno-skladové areály a areály výrobných a nevýrobných služieb. Konštatujeme, že umiestnenie funkcie bývania v danej lokalite nebolo overené na úrovni zóny, pričom uvádzame, že vhodnosť navrhovanej zástavby je potrebné overiť urbanistickou štúdiou zóny, ktorú je potrebné spracovať na celú rozvojovú funkčnú plochu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, a ktorá by mala preukázať najmä väzby na okolitú zástavbu, dopravné napojenie, napojenie na inž. siete ako aj vhodnosť

navrhovaného zámeru voči existujúcej zástavbe, ako sú obchodné a skladové prevádzky s vysokými nárokmi na dopravu.

Vzhľadom k tomu, že územie medzi Vajnorskou ul. a železničnou traťou Bratislava – Galanta predstavuje rozsiahle územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných a je environmentálne zaťažené hlukom, vibráciami a emisiami najmä z automobilovej a železničnej dopravy, hodnotíme navrhovaný rozsah trvalého a prechodného bývania v danej lokalite ako nadmerný, nevhodný a nekonceptný.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný 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 Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Vajnorská“ – polyfunkčný komplex
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská ul.

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN hl. mesta“) z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia. Uvádzame, že z hľadiska začlenenia predmetného zámeru do širších funkčno-prevádzkových vzťahov a hmotovo-priestorových súvislostí, ktoré sú v danej lokalite jednoznačne zadefinované, hodnotíme investičný zámer, ktorý sa umiestňuje do existujúcej priemyselnej zóny ako nadmerný, nevhodný a nekonceptný. Ďalej uvádzame, že bez tvorby riešenia kvalitných verejných priestorov, bez vytvorenia mestského priestoru s primeranými aktivitami komerčnej vybavenosti, obchodných a administratívnych funkčných zložiek, ktoré sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu hodnotíme polyfunkčný komplex ako nedostatočný a neprimeraný pre budúcich trvalo a prechodne bývajúcich obyvateľov v predmetnej lokalite.

Konštatujeme, že komplex „Vajnorská“ pozostáva zo 4 objektov - pavilónov „A“, „B“, „C“ a „D“ zameraných podľa textovej časti dokumentácie, ktorá nám bola doručená dňa 01.02.2019 hlavne na prechodné ubytovanie (apartmány) a trvalé bývanie s celkovým počtom apartmánov 258 a bytov 112 (textová časť dokumentácie, str. 4), pričom okrem bývania je navrhnutá aj občianska vybavenosť ako je reštaurácia, kaviareň, materská škôlka, strážna služba, „sklady“ a pod. Konštatujeme, že v predloženej dokumentácii zo dňa 01.02.2019 sa v pavilónoch „A“, „B“ a „C“ od 2.NP až po 12.NP navrhujú vo väčšine apartmány, ale aj „sklady“, ktoré sú navrhnuté **v celkovom počte 97**. Uvedené „sklady“, ktoré sú navrhnuté na jednotlivých podlažiach nie sú v dokumentácii bližšie zadefinované. Každý takýto „sklad“ má samostatne riešené sociálno-hygienické zázemie a balkón. Uvádzame, že pôdorysná dispozícia „skladu“ je úplne identická s pôdorysnou dispozíciou apartmánu, a to na všetkých podlažiach, kde sú navrhnuté. Ďalej konštatujeme, že plocha takýchto „skladov“ sa pohybuje v rozmedzí od 24,14 m² do 54,80 m². Uvádzame, že podľa nášho odborného posúdenia navrhnuté identické dispozície pre apartmány ale aj pre „sklady“ bez jednoznačného upresnenia účelu a užívania „skladov“ v celkovom počte 97 hodnotíme za neprimerané, zavádzajúce a zmätočné pre funkciu: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J. Navyše predložené riešenie žiadnym spôsobom nepreukázalo potrebu návrhu takýchto „skladov“ a percentuálny podiel v polyfunkčnom komplexe, ale aj v konkrétnej funkčnej ploche.

Ďalej konštatujeme, že proces posudzovania predmetného investičného zámeru voči schválenej územnoplánovacej dokumentácii mal dlhý a komplikovaný priebeh, ktorý bol sprevádzaný niekoľkými doplneniami pôvodnej dokumentácie, v ktorej sa v prvom rade menili

počty apartmánov, ale aj bytových jednotiek. Uvádzame, že pôvodná projektová dokumentácia predložená zo dňa 20.02.2018 navrhovala v polyfunkčnom komplexe 320 apartmánov – nebytových priestorov (bez „skladov“) a 134 bytových jednotiek, pričom celkový počet jednotiek bol 454. Doplnená a opätovne prepracovaná projektová dokumentácia predložená dňa 19.11.2018 uvádzala, že v polyfunkčnom komplexe je navrhnutých 310 apartmánov (bez „skladov“) a 112 bytových jednotiek, celkový počet jednotiek bol 422 a opätovne doplnená a prepracovaná projektová dokumentácia predložená dňa 01.02.2019 uvádzala, že v polyfunkčnom komplexe je navrhnutých 258 apartmánov, 97 „skladov“ a 112 bytových jednotiek. Dôrazne upozorňujeme, že v predloženej dokumentácii zo dňa 01.02.2019 nebol nikde uvedený celkový počet „skladov“, ktoré spracovateľ dokumentácie navrhoval na jednotlivých podlažiach v pavilónoch „A“, „B“ a „C“. Podrobnou kontrolou predloženej dokumentácie sme zistili, že v polyfunkčnom komplexe je navrhnutých 243 apartmánov, 97 „skladov“ a 112 bytových jednotiek, pričom celkový počet jednotiek v predloženej dokumentácii je 452, pričom predložená dokumentácia opäť neriešila nevyhnutnú občiansku vybavenosť, ako sú plochy pre denný oddych pre obyvateľov, zakomponovanie prvkov mobiliáru, vytvorenie plôch zelene vo vnútrobloku, tvorbu atraktívnych peších a cyklistických trás, detské ihriská a pod., pre užívateľov komplexu, pričom informácia o celkovom počte obyvateľov v komplexe nebola nikde uvedená. Dôrazne upozorňujeme, že akákoľvek zmena (doplnenie) projektovej dokumentácie (zmena počtu apartmánov a bytov) podlieha opätovnému posúdeniu, a to najmä z hľadiska funkčného využitia územia, ale aj z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia, tzn. posúdenie nárokov na statickú dopravu.

Ďalej uvádzame, že je potrebné riešiť statickú dopravu výlučne na pozemku investora, pričom poukazujeme hlavne na riešenie umiestnenia 29 stojísk pre polyfunkčný komplex, ktoré sú navrhnuté na existujúcom parkovisku pred susedným objektom vo vzdialenosti cca 175 m tzn., že je potrebné preukázať, či umiestnením 29 stojísk na existujúcom parkovisku nedochádza k disproporcii v statickej doprave pre susedný objekt. Je teda potrebné preukázať aj nároky statickej dopravy pre daný existujúci objekt, ako aj pre navrhovaný polyfunkčný komplex. Konštatujeme, že aj riešenie „vnútroblokov“ ako parkovanie na úrovni terénu a vjazdy a výjazdy do/z podzemných garáží hodnotíme negatívne, a to najmä z dôvodu absencie zelene. Ďalej je potrebné navrhnuť rozmery stojísk v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056 pre vozidlá skupiny O2 a uvádzať v dokumentácii vo výpočte nárokov statickej dopravy počet stojísk pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a v grafickej časti dokumentácie je potrebné rozmery navrhovaných stojísk aj okótovať.

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 dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 2x pôvodná dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát – OUP, ODI, archív

