



**LANG BENEDEK ASSOCIATED  
ARCHITECTS s.r.o.  
Smetanova 1414/13  
811 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
15.07.2019      MAGS OUIK 49986/19-392145      Ing. Galiňska/294      18.02.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti - nesúhlas**

investor:	<b>LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS, s.r.o., Smetanova 13, 811 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Novostavba Bytového domu Tranovského, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.07.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS, s.r.o., Smetanova 13, 811 03 Bratislava, zodp. projektant Ing. arch. Michal Lang, čís. aut. osvedč. 1912AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2019</b>
doložené doklady:	<b>projektová dokumentácia</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

Novostavbu bytového domu na Tranovského ul. v Bratislave. Navrhovaná stavba má jedno podzemné podlažie a šesť nadzemných podlaží. Pozemky, na ktorých sa novostavba navrhuje sa nachádzajú v území v kontakte s územím prírodnej zelene a v ochrannom pásme lesa. Pozemky sú prístupné z Tranovského ul.

Stavba je členená na stavebné objekty:

- SO 01 Bytový dom
- SO 02 Odpadové hospodárstvo
- SO 03 Areálové komunikácie a spevnené plochy
- SO 04 Dopravné napojenie
- SO 05 Terénne a sadové úpravy
- SO 06 Prípojka vody a areálový rozvod vody
- SO 07 Prípojka kanalizácie a areálová kanalizácia

SO 08 Odvodnenie strechy a spevnených plôch  
 SO 09 Prípojka STL plynu  
 SO 10 Prípojka NN.

Výškové osadenie objektu je navrhované úrovni  $\pm 0,000 = +254,40$  m.n.m. B.p.v. v úrovni 1. NP.

Funkčné využitie jednotlivých podlaží:

1.PP (-3,800 m) – zádverie, chodba, sklad, výtahová šachta, inštalačná šachta, v úrovni tohto podlažia je riešená aj statická doprava pre navrhovaný objekt formou otvorených parkovacích miest riešených 11 kolískami prostredníctvom, ktorých je zabezpečených 22 parkovacích miest,

1.NP ( $\pm 0,000$  m) – 2 x štvorizbová bytová jednotka, komunikačné jadro,

2.NP (+3,000 m) – 2 x štvorizbová bytová jednotka, komunikačné jadro,

3.NP (+6,000 m) – 2 x štvorizbová bytová jednotka, komunikačné jadro,

4.NP (+9,000 m) – 2 x štvorizbová bytová jednotka, komunikačné jadro,

5.NP (+12,000 m) – 2 x spodná úroveň mezonetovej štvorizbovej bytovej jednotky, komunikačné jadro,

6.NP (+15,400 m) – 2 x horná úroveň mezonetovej štvorizbovej bytovej jednotky.

Prestrešenie objektu je riešené plochou strechou s max. úrovňou atiky na kóte +18,700 m.

Objekt bude napojený prípojkami inžinierskych sietí na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a rozvody NN. Objekt bude vykurovaný prostredníctvom dvoch plynových kondenzačných kotlov Buderus Logamax Plus GB 192-50i.

Bilančné údaje uvedené v projektovej dokumentácii:

Celková plocha riešeného pozemku je 705,00 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 367,95 m<sup>2</sup> započítateľná plocha zelene na teréne 248,96 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha 1935,58 m<sup>2</sup> (správne mala byť uvedená celková hrubá **nadzemná** podlažná plocha je 1907,99 m<sup>2</sup>).

#### **Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia pre záujmové pozemky:**

index zastavaných plôch (IZP): 0,52

index podlažných plôch (IPP): 2,74 (správne má byť 2,70)

koeficient zelene (KZ): 0,35

Vyhodnotenie priemerných indexov určených na základe prepočtu celej funkčnej plochy v projektovej dokumentácii absentuje.

**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 pozemky registra „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú Dúbravka, funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

### **Funkčné využitie územia:**

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, 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, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **Intenzita využitia územia:**

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, 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:	<b>Novostavba bytového domu Tranovského</b>
na parcele číslo:	<b>reg.“C“ KN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Tranovského ul.</b>

Investičný zámer napriek tomu, že z hľadiska funkčného využitia patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy, nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a to z dôvodu nevhodného hmotovo-priestorového riešenia a jeho osadenia v teréne. Navrhovaná stavba nerešpektuje primeraným spôsobom existujúci lokalitu, ktorá sa nachádza v tesnom kontakte s územím prírodnej zelene ( les, ostatné lesné pozemky, kód funkcie 1001) a v ochrannom pásme lesa. Dosiahnutá intenzita využitia riešeného územia nezodpovedá polohovej charakteristike územia predstavuje neúmerné zaťaženie lokality v kontakte s územím prírodnej zelene. Navrhovaná podlažnosť objektu 6.NP nie je vhodným riešením prechodovej pufráčnej zóny medzi lesom a stabilizovaným obytným územím.

Navrhovaná intenzita využitia územia:

- IPP=2,74 (správne 2,70) zodpovedá intenzite zástavby v rozvojových územiach vonkajšieho mesta navrhovaných pre OV celomestského a nadmestského významu a pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti,
- IZP s hodnotou vyššou ako 0,5 sa v zmysle ÚPN navrhuje vo vonkajšom meste pre špecifické obchodno-spoločenské komplexy, komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové areály.

Požiadavka na zmenšenie objemu navrhovanej stavby vyplývala taktiež z predchádzajúceho stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy, vydaného pod č. MAGS OUIK 45172/18-331447 zo dňa 17.07.2018, ktoré bolo vydané k objemovo totožnej verzii návrhu. V súčasne posudzovanej projektovej dokumentácii nedošlo k zmenšeniu objemu navrhovanej stavby (pôdorysné rozmery objektu a podlažnosť zostali zachované) znížený bol počet bytov (z 14 na 10) a čiastočne bol

znižený rozsah spevnených plôch, avšak toto zníženie plôch nie je v predloženej projektovej dokumentácii overiteľné. Súčasne nie je v predloženej projektovej dokumentácii overiteľný ani výrazný nárast plôch zelene (o 102,36 m<sup>2</sup>) oproti predchádzajúcemu návrhu bez zmeny zastavanej plochy objektu a bez výrazného zníženia navrhovaných spevnených plôch. Tieto skutočnosti však pri posudzovaní súladu návrhu s územným plánom vzhľadom už na vyššie uvedené výrazne vysoké indexy IPP a IZP nemajú zásadný vplyv na obsah tohto stanoviska.

Predmetný investičný zámer predstavuje svojou veľkosťou nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí. Takúto stavbu podľa záväznej časti Územného plánu Bratislavy hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nie je možné v stabilizovanom území povoliť.

Okrem uvedeného nesúladu s platným územným plánom je potrebné konštatovať, že navrhovaná stavba nerešpektuje svojim osadením juhovýchodnej fasády objektu s navrhovanými okennými otvormi, na hranici s pozemkom parc. č. xxxxxxxx k.ú. Dúbravka, ktorý je vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy, ustanovenia §6 ods. 2 Vyhl. č. 532/2002, nakoľko jej osadením dôjde k trvalému obmedzeniu využitia pozemku vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy.

Umiestnením navrhovaného objektu dôjde taktiež k zrušeniu piatich existujúcich verejných parkovacích státí na Tranovského ul., ktoré žiadateľ navrhuje nahradiť parkovacími státiami pri novobudovanom vjazde/výjazde do/z novostavby BD. Státia sú navrhované pri nájazdovej rampe so sklonom max. 7,4%, za závorou riadenou CSS. Navrhované riešenie bolo posúdené odborným útvaram magistrátu ako nevhodné. Oddelenie dopravného inžinierstva požaduje náhradné parkovacie státia riešiť ako trvalo verejne prístupné a navrhnuté z hľadiska bezpečnosti mimo výjazdu z 1.PP garáží, tak aby nemohlo dôjsť k vzniku kolíznych bodov pri parkovaní.

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

Prílohy: 4x dokumentácia

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