



MOROCZTACOVSKY, s.r.o.
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.03.2020 MAGS POD Ing. arch. Záhorská/610 19.05.2020
47421/20-281586

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	NYBRA s.r.o.
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt Záhorská Bystrica – II. Variant“
žiadosť zo dňa:	17.03.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský, Ing. arch. Adrian Mórocz, Ing. arch. Matúš Kopáč, Ing. Michaela Vikukelová, Ing. Nina Chanečková, MOROCZ TACOVSKY s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	február 2020

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu polyfunkčného objektu – súbor za sebou radených budov A a B, v jestvujúcej zástavbe prevažne jednopodlažných rodinných domov. Budova A má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. Zastrešená je plochými strechami v kombinácii so zošíkmenou časťou, výška atiky strechy ustúpeného podlažia je +12,100 m nad úrovňou podlahy prízemnia ±0,000 m. Budova B má jedno nadzemné podlažie (bez podzemného podlažia). Zastrešená je sedlovou strechou (v dvoch častiach nižšie položenou) s výškou hrebeňa +9,130 m nad úrovňou podlahy prízemnia ±0,000 m. Polyfunkčný objekt je určený pre občiansku vybavenosť lokálneho významu, prevádzky nie sú bližšie špecifikované - ich charakter bude určený na základe nájomných zmlúv. Na pozemku sa nachádza pôvodná prevádzka: Dom sociálnych služieb, ktorá bude presťahovaná do nových priestorov navrhovanej budovy. Dopravný prístup je navrhovaný z Bratislavskej cesty, z novonavrhovaného odbočovacieho pruhu, výjazd ústí na ul. Československých tankistov. Statická doprava je navrhovaná v počte 51 parkovacích miest umiestnených na teréne.

Bilancie intenzity využitia územia na riešené územie uvedené v projektovej dokumentácii:

celková plocha riešeného územia je 3636 m²

zastavaná plocha celkom je 1206,70 m²

IZP 0,33

podlažná plocha 2332,58 m²
 plocha zelene 805,38 m²
 spevnené plochy 1670,15 m²

IPP 0,64
 KZ 0,22

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita 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).

Navrhovaný polyfunkčný objekt sa umiestňuje vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia*, kde ako občianska vybavenosť svojím rozsahom neprekračuje stanovený podiel funkcie v rámci celej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania tvorí 83% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Z hľadiska intenzity využitia sa index IZP zvýšil o necelé 1% a index IPP sa zvýšil o 3% v rámci celej funkčnej plochy.

Avšak začlenenie novostavby do stabilizovaného územia svojím architektonickým a hmotovo – priestorovým stvárnením **pôsobí rušivo a vnáša výrazný kontrast do územia**, ktoré je charakteristické pôvodnou štruktúrou historickej zástavby, **čo je v rozpore s princípmi regulácie stabilizovaného územia**.

Upozorňujeme, že predmetné územie sa nachádza v **ochrannom pásme NKP**.

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:	„Polyfunkčný objekt Záhorská Bystrica – II.variant“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	ul. Československých tankistov

Odôvodnenie :

Navrhovaný investičný zámer je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska architektonicko – urbanistického polyfunkčný objekt svojím objemom, hmotovým prevedením ako aj navrhovanou výškou narúša charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia a vnáša do územia neprímeranú záťaž.

Použitie architektonické prostriedky sú v rozpore s charakterom okolitej zástavby. Objekt A je v prevýšenej časti výškovo predimenzovaný a nevykazuje žiadne formálne znaky, ktoré by vytvárali kontakt s okolitou historickou štruktúrou zástavby. Celkové prepojenie objektov A a B vytvára veľkú a nečlenenú hmotu, ktorá je v rozpore s drobnou štruktúrou individuálnej zástavby centra obce.

Z hľadiska posúdenia útvaru Hlavného architekta, hodnotíme zámer v polohe svojho budúceho využitia pre občiansku vybavenosť ako prínos, avšak svojimi výrazovými prostriedkami a tvaroslovím nerešpektuje princípy urbanistickej štruktúry historickej časti Záhorskej Bystrice, najmä vo väzbe na zástavbu zadných dvorov a významne narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Návrh musí svojím hmotovo-kompozičným riešením rešpektovať historické

hodnoty, podporiť tvorbu nárožia ulíc Bratislavská a Československých tankistov v zmysle pôvodnej historickej štruktúry. Je potrebné klásť dôraz na tvorbu verejných priestorov, nakoľko v riešenom území absentujú plochy kvalitných verejných priestorov vo väzbe na polyfunkčné využitie objektu (miesto neho sú parkoviská). Kvalitné verejné priestory v spojitosti s polyfunkčným objektom majú byť prínosom investičného zámeru vstupujúceho do stabilizovaného územia, o to viac, že sa nachádza v takejto exponovanej polohe. Je potrebné prehodnotiť situovanie základných vstupov do objektov a vytvoriť primerané predpolie (aj z hľadiska úniku z objektu) ako priestor pre komunikáciu. Požadujeme výrazne zredukovať plochu statickej dopravy na teréne a väčšinu parkovacích miest umiestniť do podzemného podlažia a tým zvýšiť podiel plôch zelene a výsadbu stromov v kontexte s objektom. Z hľadiska napojenia na verejný priestor žiadame dodržať súčasnú niveletu chodníka aj pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu a odporúčame ju dodržať aj na celom riešenom území. Ďalej stojiská pre kontajnery na odpad integrovať do hmoty objektu, najmä tie, ktoré sú viditeľné z Bratislavskej cesty.

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. V dokumentácii absentuje preukázanie priestorovej rezervy na tieto výhľadové dopravné stavby aj s chodníkmi pre peších po oboch stranách komunikácie.

Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia, nesúhlasíme s vytváraním nových vjazdov z Bratislavskej cesty vzhľadom na jej dopravný význam a dopravnú obsluhu riešeného územia požadujeme riešiť z existujúcej prístupovej komunikácie. Rovnako ako výpočet statickej dopravy pre obe budovy žiadame uviesť korektne. V dokumentácii absentuje výkres širších vzťahov, preukázanie riešenia peších ťahov s prepojením na jestvujúce chodníky a zastávky MHD (preukázať dostupnosť zastávok MHD) v okolí. Pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať moderné kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s navádzaním piktokoridorom od príľahlej cyklotrasy.

Upozornenie:

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI