



**Subcentro s. r. o.**  
**Pri Starom letisku 17**  
**831 07 Bratislava**  
**Aquaterm, spol. s r. o.**  
**Starhradská 10**  
**851 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIK 44246/21-13582                      Ing. arch. Barutová                      15.3.2021

Vec

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

investor:	<b>Subcentro s. r. o., Bratislava, Aquaterm, spol. s r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Obytný súbor DOMINO, Obytné objekty A, B, C, D, E</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.1.2021, doručená dňa 21.1.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Juraj Duška</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2021</b>

**Predložené riešenie** v zmysle projektovej dokumentácii navrhuje úpravy rozostavaného, pôvodne polyfunkčného súboru Domino. Súbor sa skladá z piatich objektov. Projekt v zmysle žiadosti investora rieši zníženie a zmenšenie všetkých piatich objektov: objekty A, C, E sú navrhnuté s 5-timi nadzemnými podlažiami a 6. NP ustúpeným, objekty B, D sú navrhnuté s 5-timi nadzemnými podlažiami. Dokumentácia navrhuje zmenšenie podlahovej plochy každého objektu, čím sa upraví objem rozostavanej stavby aj odstupové vzdialenosti od existujúcich objektov na Jasovskej ulici. Na rozdiel od predchádzajúcich podaní dokumentácia rieši funkčnú náplň všetkých objektov pre účely bývania. Dopravné pripojenie je riešené na Jasovskú ulicu.

Zmeny oproti pôvodne povolenému projektu pre stavebné povolenie (deklarované v predloženej PD):

- znížený počet nadzemných podlaží v objektoch A, C, E o 1,5 nadzemného podlažia, pričom 6. NP bude zo strany bytového domu Jasovská 2 – 12 ustúpené
- znížený počet nadzemných podlaží v objektoch B, D o 2 nadzemné podlažia
- asanáciou existujúcich častí budov sa zväčšia odstupové vzdialenosti o 3,5 m od existujúcich objektov na Jasovskej ulici č. 2 - 12
- znížený počet obytných jednotiek zo 147 (90 bytov + 57 apartmánov) na 86 bytov
- vykurovanie a ohrev teplej vody budú zabezpečené elektricky
- zvýšenie počtu parkovacích státí zo 134 na 139 PM

Pozn.: uvedené údaje nie je možné na podklade stavebného povolenia preveriť.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Juraj Duška, 01/2021):

Územie plochy F 501:	18 190,00 m <sup>2</sup>
Riešené územie:	4 677,00 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	1 481,08 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha nadzemnej časti:	6 516,51 m <sup>2</sup>
Plocha bývania:	6 516,51 m <sup>2</sup>
Plocha OV:	0,00 m <sup>2</sup>
Plocha zelene na teréne:	947,16 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy:	2 248,76 m <sup>2</sup>

Podľa upraveného riešenia (Ing. arch. Juraj Duška, 01/2021) posudzovaná dokumentácia stavby zohľadňuje jestvujúcu zástavbu bytových domov znížením podlažnosti a zmenšením objemu rozostavaných objektov, čím sa zväčšia aj odstupové vzdialenosti od existujúcich objektov na Jasovskej ulici (hrana terasy).

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

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t. j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Posudzovaný investičný zámer je situovaný v kontaktnom území s koridorom NS MHD a funkčnými plochami 501, 201 a 1110, hmotovo-priestorovou štruktúrou je napojený na západnú hranu terasových bytových domov - v priestore vnútroblokov medzi objektami B a C a medzi objektami C a D sa nachádzajú schodišťa spájajúce terasu s terénom.

Investor deklaruje, že v území umiestňuje počet parkovacích miest nad potrebu posudzovaného zámeru. V priestore parteru objektov, ako aj v ich medzipriestoroch a popri obslužnej komunikácii pozdĺž terasy jestvujúceho bytového domu je situované výlučne parkovanie - absentujú pobytové formy verejných priestorov, vrátane základnej vybavenosti obytného prostredia ako je napr. detské ihrisko, komunitné priestory ako aj väčšie prírodné plochy zelene pre vsakovanie zrážkovej vody.

V rámci projektu NS MHD 2. časť Bosáková - Janíkov Dvor (električková trasa) je v kontexte riešeného územia cez električkovú trať v polohe objektu C naplánovaný priečny koridor pre peších, ktorý je základnou osou pešieho pohybu – priečne prepojenie východ-západ medzi Jasovskou a Vígláškou ulicou.

#### **Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP = 1,39

IZP = 0,32

KZ = 0,20

#### **Podiel podlažných plôch s funkciou bývania a občianskej vybavenosti:**

Bývanie 100,00 %

Občianska vybavenosť 0,00 %

Po posúdení aktuálne predloženej dokumentácie konštatujeme, že výpočty regulatívov vychádzajú z nesprávnych vstupných údajov, v rozpore s metodikou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a uvažovaný zámer z hľadiska funkčného využitia je v rozpore 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>Obytný súbor DOMINO, Obytné objekty A, B, C, D, E</b>
na parc. číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Jasovská ulica</b>

#### **Odôvodnenie :**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán Bratislavy“) v kap. C.2 Regulácia funkčného využitia plôch, v rámci funkčnej plochy **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, reguluje plochy bývania v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, pričom tento podiel sa vzťahuje k súčtu jestvujúcich a posudzovaných zámerom navrhovaných podlažných plôch.

Predložený návrh deklaruje súlad funkčného využitia s platnou územnoplánovacou dokumentáciou vzhľadom na potenciál územia z hľadiska výhľadu - v zmysle posudzovanej dokumentácie podiel podlažných plôch bývania je 25,58 % z celkovej (v zmysle regulácie ÚPN maximálne možnej = 25 466 m<sup>2</sup>) podlažnej plochy sektora F 501, čo predstavuje 36,56 % z podielu plochy bývania (v zmysle regulácie ÚPN maximálne možnej = 17 826 m<sup>2</sup>) v sektore F 501.

Toto vyhodnotenie súladu s funkčným využitím územia je v rozpore s metodikou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Vzhľadom na to, že v danom funkčnom bloku sa nenachádza žiadna jestvujúca zástavba, posudzovaná dokumentácia predstavuje 100 % podlažných plôch s funkciou bývania v navrhovanom zámere, t. j. zámer **z hľadiska funkčného využitia nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu (kap. C.2., 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch, 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch, 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou...).

Po posúdení predloženej dokumentácie z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a regulácie konštatujeme:

- vzhľadom na chýbajúce kóty, nezdokladované kapacitné a plošné údaje (v dokumentácii nie sú jednoznačne vymedzené jednotlivé plochy - zastavaná plocha, podlažná plocha, plocha zelene, spevnené plochy), nie je zrejmé, či vstupné údaje, ktoré boli základom pre výpočet dosiahnutých regulatívov, sú korektné a v súlade s metodikou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Jednotlivé údaje a výpočty nie je možné jednoznačne overiť a potvrdiť
- po preverení navrhovaného zámeru a na základe nám dostupných údajov sa však javí, že:
  - do riešeného územia je započítaná aj výmera trafostanice a k nej prislúchajúceho pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve investorov
  - v dokumentácii sú nesprávne započítané navrhované podlažné plochy (výmera podlažnej plochy je celková plocha vrátane obvodových konštrukcií a vrátane kompletného 1. nadzemného podlažia – do výmery je zjavne započítaná len plocha komunikačného jadra objektu)
  - do plôch zelene sú nesprávne započítané plochy, nachádzajúce sa pod vykonzolovanými časťami navrhovaných objektov
  - v dokumentácii absentuje údaj k výmere spevnených plôch
- upozorňujeme, že pri nekorektných vstupných údajoch, z ktorých výpočet vychádza, sú dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie hraničné.

Pre úplnosť uvádzame požiadavky, ktoré vyplynuli z posúdenia predloženej dokumentácie:

### **Z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia a verejného priestoru:**

- **z hľadiska nárokov na využitie a kvalitu verejného a poloverejného priestoru**
  - redukovať množstvo parkovacích miest v priestore parteru a príľahlých medzipriestorov. Žiadame, aby boli parkovacie plochy redukované na nevyhnutný počet z hľadiska požiadaviek zámeru a získané plochy ostali ako prírodné plochy, resp. verejné priestory a boli riešené ako plochy s povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
  - medzi obidvomi schodišťami z terasy a v parteri objektov B, C a D situovať vybavenosť pre bytové funkcie resp. iné formy občianskej vybavenosti (z definície funkčnej plochy: *Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch*);

- vnútroblokové medzipriestory medzi objektami B a C a medzi objektami C a D v kontexte budúceho prepojenia na verejný priestor smerom k električkovému koridoru riešiť ako verejný resp. poloverejný priestor zodpovedajúci mestotvornej funkcii 501 a bývaní (pobytové priestory, komunitné priestory, detské ihrisko a pod.); majú významný mestotvorný potenciál a sú súčasťou vertikálneho prepojenia (cez schodištia) s priestorom terasy a vybavenosťou na jej úrovni, ako aj s verejnými priestormi okolo Jasovskej a Turnianskej ulice na východnej strane BD Jasovská;
- prehodnotiť celkové architektonické riešenie fasád objektov (riešenie balkónov a zábradlí) a vytvoriť pre daný zámer špecifický dizajn v materiálovom prevedení, farebnosti a štrukturovaní fasádnych prvkov, obkladov a pod., spôsobe zatienu (vplyv na energetickú bilanciu objektov) najmä na západných fasádach a pod.;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

### **Z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- investičný zámer by mal pre dané územie priniesť významné benefity z hľadiska ochrany životného prostredia, adaptačných opatrení na zmenu klímy ako aj udržateľnosti materiálového riešenia (vegetačné strechy, zelené fasády, využitie balkónov pre implantovanie prvkov zelene na fasáde a pod.);
- z pohľadu adaptácie na zmenu klímy a tvorby mestskej zelene je riešenie verejného priestoru s plochami nepriepustnými pre zrážkovú vodu a situovanie takého množstva parkovacích miest na teréne v tesnom kontakte s bývaním neprijateľné;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

### **Z hľadiska spracovania predloženej projektovej dokumentácie:**

- v posudzovanej PD je potrebné uvedené údaje zdokladovať vo všetkých častiach dokumentácie, výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia spracovať v zmysle definícií a metodiky ÚPN a tento doložiť grafickou časťou, obsahujúcou údaje k prevereniu IZP, IPP a KZ a podielu podlažných plôch jednotlivých funkcií (kombinácia plôch občianskej vybavenosti a bývania)
- pri výpočte dosiahnutých regulatívov je potrebné vychádzať z relevantných a korektných údajov,
- grafickú časť PD je potrebné doplniť o výkresy rezov balkónmi/loggiami
- úpravy zrealizovanej časti pôvodného zámeru sú v PD zdokumentované len slovne, je potrebné doplniť výkresovú časť s pôvodným riešením a s vyznačením navrhovaných zmien a stavebných úprav, príp. doložiť PD posledného riešenia, podľa ktorého bola stavba čiastočne zrealizovaná
- chýba fotodokumentáciu súčasného stavu
- do plôch zelene nie je možné započítať plochy pod vykonzolovanými časťami budov (je potrebné ich vykazovať ako zastavané plochy)
- do plochy riešeného územia a vykazovaných plôch zelene nemožno započítať plochu TS, ktorá je vo vlastníctve ZS distribučnej, (pozemok parc. č. xxxxxxxx)
- do podlažných plôch treba započítať kompletne 1. NP, nie len výmeru komunikačného jadra, pričom pre úplnosť uvádzame:
  - **zastavaná plocha stavby** je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
  - **podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií, pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.

**Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami ako polievanie, využitie tzv. sedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- ploché strechy riešiť ako vegetačné (min. extenzívne);
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

Pozn.: vzhľadom na zásadný nesúlad predloženého riešenia s platnou územnoplánovacou dokumentáciou nebol predmetný investičný zámer posúdený z hľadiska verejného dopravného vybavenia ani z hľadiska riešenia jednotlivých systémov technickej infraštruktúry.

Hlavné mesto SR Bratislava vzhľadom na uvedené skutočnosti konštatuje, že stavba „Obytný súbor DOMINO, Obytné objekty A, B, C, D, E “ na Jasovskej ulici, v k. ú. Petržalka, v rozsahu podľa aktuálne predloženej dokumentácie, vypracovanej Ing. arch. Jurajom Duškom, 01/2021 je z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods. 2 stavebného zákona 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.

Vzhľadom na to, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností pri riešení návrhu úprav rozostavaného súboru objektov DOMINO, realizovaného v rozpore so stavebným povolením, týmto záväzným stanoviskom sa v zmysle § 140b ods. 3 stavebného zákona nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 48475/15-304351 zo dňa 15.11.2016, ktoré bolo vydané po posúdení dokumentácie návrhu úprav predmetnej rozostavanej stavby z 07/2015, upravenej 11/2015.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát – ODI, OUIK – archív