



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 Bratislava
bez čísla MAGS ORM 48475/15-304351 Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík 15.11.2016

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Subcentro s. r. o., Bratislava a Aquaterm, spol. s r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný súbor DOMINO, Obytné objekty A, B, C, Apartmánové domy D, E triedy **
žiadosť zo dňa:	13.7.2015, doručená 15.7.2015, doplnená 18.11.2015, 10.12.2015, 17. a 24.3.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška
dátum spracovania dokumentácie:	07/2015, upravená 11/2015

Predložený je zámer úpravy výstavby 5-tich objektov s 5-timi nadzemnými podlažiami na Jasovskej ulici, ktoré tvoria predstavbu pred jestvujúcim terasovým bytovým domom. Jedná sa o rozostavané objekty – bytové domy A, B, C a apartmánové domy D a E triedy**. Projekt rieši zníženie všetkých objektov o 2 nadzemné podlažia z pôvodných 7 na 5 nadzemných podlaží (pričom dokumentácia pre územné konanie riešila 6-podlažné objekty s pultovou strechou, s parkovaním čiastočne v suteréne - mestský hotel A a bytový dom B, dve ubytovne - dlhodobé ubytovanie pre dôchodcov, objekt C a D a bytový dom E). Objekty sú dispozične identické. Oproti projektu pre stavebné povolenie (v rámci ktorého boli povolené zmeny oproti územnému rozhodnutiu a ku ktorým hlavné mesto nebolo požiadané o vyjadrenie) sa funkcia mení čiastočne. Počet bytov sa znižuje z 90 na 60, počet apartmánov z 57 na 37, navrhuje sa vybudovanie nového detského ihriska (aj pre existujúcich obyvateľov) a revitalizácia zelených plôch s novou výsadbou a s vytvorením „malého parku“.

celková plocha riešeného územia	6 357,0 m ²	
zastavaná plocha	1 735,0 m ²	
podlažná plocha	6 940,0 m ²	
z toho: plocha bytov	4 164,0 m ²	60 %

plocha OV	2 776,0 m ²	40 %
spevnené plochy	3 251,0 m ²	
plocha zelene na rastlom teréne	1 427,0 m ²	
počty bytových jednotiek:	97	
počet parkovísk:	134	

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a staveb, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita 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.

Parcela je 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	IPP max.	Čís. funk.	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. 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.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:

IPP = 1,09

IZP = 0,27

KZ = 0,22

Predložený zámer výstavby polyfunkčných objektov Domino deklaruje 40% podlažnej plochy občianskej vybavenosti bližšie nešpecifikovanej. Predložené sú objekty A, B, C ako bytové, D, E ako apartmánové, pričom dispozične sú objekty identické.

Pri posudzovaní zámeru sme vychádzali z údajov, uvedených v predloženej dokumentácii. Dotknutá lokalita je v tesnom susedstve územia s už ukončenou stavebnou činnosťou a rozsah, kapacita, objem zástavby a najmä realizované zmeny v umiestnení rozostavanej stavby znamenajú neúmerné zaťaženie a zhoršenie podmienok jestvujúceho prostredia a kvality života územia jestvujúcej zástavby. V zmysle uvedeného by realizácia predmetného zámeru tak, ako je predložený na posúdenie, znamenala zníženie kvality jestvujúcej zástavby, jej užívania a prevádzky. Vzhľadom na zmeny v umiestnení stavby a spôsob jej realizácie, ktorým znehodnocuje jestvujúce stabilizované územie, nachádzajúce sa v jej tesnej blízkosti

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

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením	Polyfunkčný súbor DOMINO, Obytné objekty A, B, C, Apartmánové domy D, E triedy **
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Jasovská ulica

Odôvodnenie :

Zámer sa nachádza v území, na ktorom v súčasnosti pod gesciou hlavnej architektky prebieha proces obstarávania *urbanistickej štúdie* s názvom „**Riešenie centrálnej rozvojovej osi Petržalka**“. Po spracovaní a prerokovaní urbanistickej štúdie bude zrejmé, či navrhované riešenie vyvolá zmenu platného územného plánu mesta a určí sa rozsah zmien a doplnkov územného plánu mesta. Z tohto hľadiska je riešenie objektov na tak významnej mestotvornej osi celej mestskej časti nutné riešiť v súvislosti širšieho okolia a s patričným dôrazom na dopad pre celú lokalitu.

V dotyku s rozvojovým územím, na ktorom sa nachádza rozostavaná stavba polyfunkčného súboru Domino je územie, pre ktoré Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje funkčné využitie územia **viacpodlažná zástavba obytného územia**, a ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územia charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje spôsob a možnosti jeho dotvárania novými investíciami, a to nielen v rámci samotného stabilizovaného územia, ale je aj limitom pre novú výstavbu v území, ktoré je v jeho tesnej blízkosti. Jestvujúce obytné prostredie, jeho charakteristický obraz a proporcie je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie, nie je možné takúto stavbu v území umiestniť.**

Predložený zámer nerešpektuje jestvujúcu zástavbu bytových domov. Z hľadiska umiestnenia obytných objektov v tesnej blízkosti jestvujúcej terasy a nástupných schodísk a rámp na túto terasu konštatujeme, že zámer nerešpektuje jestvujúce prostredie, nezvyšuje jeho kvalitu, vnáša nesúlad s okolitou zástavbou a znehodnocuje užívanie jestvujúcich obytných objektov. Realizácia predmetného zámeru v zmysle predloženej dokumentácie by zároveň znamenala zníženie prevádzkovej kvality územia.

V rámci posudzovania predloženej dokumentácie pre dodatočné povolenie zmeny predmetnej stavby pred dokončením, na rokovaní u hlavnej architektky hlavného mesta SR Bratislava bolo navrhnuté preveriť variantu riešenia s odsunutím vrchných podlaží rozostavaných objektov od jestvujúcich bytových domov. Konštatujeme, že táto požiadavka v posudzovanej dokumentácii ani v jej následných doplneniach nebola zohľadnená.

Pre úplnosť konštatujeme, že dňa 7.3.2008 bolo pod č. MAGS ORM 28958/474756/2007 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta k stavbe „Polyfunkčný súbor DOMINO“. Išlo o umiestnenie 5-tich 6-podlažných objektov s pultovou strechou - mestský hotel (A), bytový dom (B), dve ubytovne (dlhodobé ubytovanie pre dôchodcov, objekt C a D) a bytový dom (E). V zmysle predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie (Bajoprojekt, spol. s r.o., 03/2007, prepracovaná v 11/2007) boli uvedené objekty umiestnené vo väčšej odstupovej vzdialenosti od jestvujúcich obytných budov ako je v súčasnosti rozostavaná stavba. V suteréne bolo riešených 104 parkovacích miest. V procese povoľovania a realizácie predmetného zámeru došlo v minulosti k viacerým zmenám tak v umiestnení stavby, ako i v jej objeme a funkčnom využití, pričom Hlavné mesto SR Bratislava nebolo požiadané o vyjadrenie k týmto zásadným zmenám.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka, starosta
Magistrát - OUIC – archív, ODI, OSRMT