



HELIOS, spol. s r.o.
Herlianska 15
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	28. 02. 2019
	51497/18-400000		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HELIOS, spol. s r.o., Herlianska 15, 821 02 Bratislava
stavba:	HELIOS – POLYFUNKČNÝ DOM V RUŽINOVE
žiadosť zo dňa:	20. 08. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architektonická kancelária G&D, Ing. arch. Gabriel Drobníak, Račianska 66, 832 64 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2017, 02. 2017 (značná časť predloženej dokumentácie je označená dátumom: 11. 2006)

Predložená dokumentácia rieši: novostavba polyfunkčnej stavby s 3 podzemnými podlažiami a 9 nadzemnými podlažiami. Hmotovo je stavba v nadzemnej časti rozdelená na 3 podlažnú podnož, z ktorej vyrastajú dve 6 podlažné hmoty s približne obdĺžnikovým pôdorysom (4. n. p. – 9. n. p.). V suteréne je riešená podzemná hromadná garáž, technické a skladové priestory. Na 1. n. p. sa nachádzajú vstupné priestory a prevádzky občianskej vybavenosti (obchodné priestory a gastronomické prevádzky), na 2. n. p. sú plánované obchodné priestory a administratívne priestory so zázemím a na 3. n. p. len administratívne priestory so zázemím a technické priestory. Od 4. n. p. po 9. n. p. vrátane sú riešené byty. Navrhovaná stavba obsahuje celkovo 70 bytov (5 jednoizbových, 37 dvojizbových, 26 trojizbových a 2 štvorizbové). Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravne je stavba sprístupnená z priľahlej Herlianskej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 240 parkovacími miestami (z toho 228 p. m. v podzemnej garáži a 12 p. m. na teréne).

Celková plocha riešeného pozemku je 3 993,9 m², zastavaná plocha je 2 728,4 m², spevnené plochy 1 512,2 m², plocha zelene 63,2 m², celková podlažná plocha je 22 707,5 m² – plošné bilancie sú prevzaté z predloženej dokumentácie.

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**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

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 požiaru 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.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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

s umiestnením stavby:	HELIOS – POLYFUNKČNÝ DOM V RUŽINOVE
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Herlianska ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“).

Navrhovaná stavba je v rozpore s ÚPN z hľadiska regulácie funkcie využitia územia. Podľa predložených údajov po realizácii predmetnej stavby by podiel funkcie bývania dosiahol 42% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy, čo predstavuje nedodržanie záväznej regulácie, ktorá pre dotknutú funkčnú plochu stanovuje maximálnu hodnotu uvedeného podielu funkcie bývania na 30%.

V zmysle záväznej regulácie stabilizovaného územia sa posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie v dotknutej funkčnej ploche dosahujú hodnoty: index podlažných plôch: IPP = 5,69; index zastavaných plôch: IZP = 0,68; koeficient zelene: KZ = 0,016. Ukazovatele intenzity využitia územia vzťahujúce sa na ostatné územie funkčnej plochy (bez pozemku posudzovanej stavby) dosahujú hodnoty: IPP = 0,66; IZP = 0,14.

Ukazovatele intenzity využitia územia vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu v súčasnom stave dosahujú hodnoty: IPP = 0,66; IZP = 0,298. Ukazovatele intenzity využitia územia vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu v navrhovanom stave (po započítaní posudzovanej stavby) dosahujú hodnoty: IPP = 1,63; IZP = 0,336.

(Pozn.: hodnoty sú vypočítané na základe plošných bilančných údajov, ktoré sú prevzaté z predloženej dokumentácie)

Na základe porovnania navrhovanej intenzity využitia riešeného územia a jestvujúcej intenzity využitia ostatného územia dotknutej funkčnej plochy (ktoré považujeme za najobjektívnejšie vyhodnotenie intenzity využitia územia na základe plošných bilancií) a na základe porovnania intenzity súčasného stavu a navrhovaného stavu celej dotknutej funkčnej plochy konštatujeme, že predmetná navrhovaná stavba nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu (neakceptuje charakteristický obraz a proporcie územia jestvujúcej zástavby dotknutej funkčnej plochy, ktoré je nevyhnutné hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať) a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku. Podľa záväznej regulácie stanovenej ÚPN takúto stavbu nie je možné v stabilizovanom území umiestniť. Navrhovaná stavba je z uvedených dôvodov v rozpore s ÚPN z hľadiska regulácie stabilizovaného územia.

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). predmetná navrhovaná stavba však svojim rozsahom by (po zrealizovaní) vplývala negatívne na kvalitu prostredia dotknutej funkčnej plochy.

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.

Dokumentáciu z júna 2017 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:
dokumentácia (ostatná časť)

Co:
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – OSRMT, ODI