

**Development Solutions, s.r.o.**  
**Trnavská cesta 74 A**  
**821 02 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa  
02.07.2020Naše číslo  
MAGS OUIK 53964/20-378519Vybavuje/linka  
Ing. Zsírosová/230Bratislava  
06.10.2020

Vec:

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

investor:	<b>Universal Development, s.r.o., Bajkalská 9, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný dom Stromová“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>02.07.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Tačovský, 1922*AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06 – 07/2019</b>

Investičná činnosť pod názvom stavby „Polyfunkčný dom Stromová“ na pozemkoch reg. „C“ p. č. 5440/29, 5440/50, 5440/51, 5440/68, 5440/72, k. ú. Vinohrady bola podaná na posúdenie súladu s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) v žiadosti zo dňa 21.12.2017 (doplnená dňa 21.02.2018). Priložená projektová dokumentácia obsahovala návrh objektu so šiestimi nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím, 66-timi bytmi, 11-timi ateliérmi, 4-mi nebytovými priestormi pre obchodné prevádzky – predajne, 99-timi parkovacími státiami, s vjazdom do garáže (v dvoch podzemných podlažiach objektu) z Vresovej ulice a s výjazdom na účelovú komunikáciu, slúžiacu pre potreby Detskej fakultnej nemocnice s poliklinikou, s napojením na Stromovú ulicu. Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 26.02.2018 na uvedenú investičnú činnosť súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 59242/17-478810.

**Listom, doručeným Hlavnému mestu SR Bratislava dňa 02.07.2020 bola podaná žiadosť, citujeme: „o zmenu záväzného stanoviska“ na stavbu „Polyfunkčný dom Stromová“ a to v rozsahu, citujeme: „dopravného napojenia stavby“.** Priložená projektová dokumentácia obsahuje výkresy s návrhom novostavby polyfunkčného bytového domu (viac ako polovica podlažnej plochy slúži bytovej funkcii) s dvomi podzemnými podlažiami, šiestimi nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím. Stavba je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysu s plochou strechou. V objekte je celkovo navrhnutých 66 bytov a 15 nebytových priestorov - z toho 11 apartmánov. Na 1. NP sa nachádzajú priestory s predajnými plochami (s príslušenstvom) a 4 byty. Od druhého po siedme nadzemné podlažie sú umiestnené byty s prislúchajúcimi

skladmi/kobkami a na každom poschodí sú jeden/dva apartmány. Dve podzemné podlažia slúžia na zabezpečenie potrieb statickej dopravy. Celkovo je v garáži k dispozícii 99 vyznačených parkovacích státí, ku ktorým je navrhovaný vjazd/výjazd z miestnej komunikácie III. triedy – Vresová ulica.

#### **Plošné bilancie riešeného územia - údaje uvedené v projektovej dokumentácii:**

Celková plocha riešených pozemkov:	3123,00 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha navrhovaným objektom	880,57 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha nadzemných podlaží:	6182,00 m <sup>2</sup>
Zeleň na rastlom teréne:	1316,16 m <sup>2</sup>
Počet nadzemných podlaží:	7

#### **Podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche:**

- aktuálne 0 %
- po započítaní investičného zámeru 6,34 %

#### **Prehľad ukazovateľov intenzity využitia územia - údaje uvedené v projektovej dokumentácii:**

	priemerné regulatívny intenzity využitia vo funkčnej ploche		regulatívny intenzity využitia na záujmových pozemkoch
	aktuálne	vrátane investičného zámeru	
index zastavaných plôch - IZP	<b>0,32</b>	0,34	<b>0,28</b>
index podlažných plôch - IPP	<b>2,14</b>	2,30	<b>1,98</b>
koeficient zelene - KZ	<b>0,38</b>	0,33	<b>0,42</b>

V upravenej projektovej dokumentácii z 06-09/2019 boli oproti projektovej dokumentácii z 12/2017 (revízia 1-02/2018) **zaznamenané nasledovné zmeny:**

- výjazd z garáže na účelovú komunikáciu pri DFNSP bol zrušený; dopravné napojenie garáže oboma smermi, t. j. vjazd aj výjazd sú navrhnuté len cez Vresovú ulicu;
- 11 nebytových priestorov s pôvodne navrhovaným účelom užívania – „ateliér“ bolo zmenených na nový spôsob užívania – „apartmán“.

**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 (ďalej len „ÚPN BA“):**

Záujmové územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx k. ú. **Vinohrady** sa nachádza vo funkčnej ploche, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia:

**Funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, stabilizované územie.**

**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 požiarnu 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 prípustné 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.

V súvislosti s územím predmetnej funkčnej plochy Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov určuje aj nasledovné princípy a zásady:

- kapitola: 1.2 CELOMESTSKÉ VZŤAHY
  - 1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí v MČ Bratislava - Nové Mesto:
    - *Rešpektovať jestvujúce areály zdravotníckej a sociálnej starostlivosti celomestského až nadmestského významu na Kramároch.*
- kapitola: C.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA
  - 4.1. ZDRAVOTNÍCKE ZARIADENIA
    - 4.1.1. Východiskové princípy
      - *Nosným prevádzkovým princípom areálových zariadení zdravotníctva má byť intimita a nezávislosť vnútorného života celého areálu. Plošná rezerva sa má využívať na doplnenie a modernizáciu nárokov zdravotníckeho zariadenia – rozvoj nových medicínskych odborov a zeleň, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť areálu a rozvoj doliečovacích, ošetrovateľských zariadení a hospicov.*

**Navrhované dopravné napojenie** polyfunkčného bytového domu cez jestvujúcu miestnu komunikáciu III. triedy sa nachádza **v území funkčnej plochy s funkčným využitím: obytné územia – málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102, stabilizované územie**, ktorá je v priamom dotyku s územím, na ktorom má byť umiestnená navrhovaná stavba.

Ide o územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží (pričom v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa nepripúšťajú málopodlažné bytové domy). Z hľadiska spôsobu využitia funkčnej plochy, kde prevládajúcimi sú rôzne formy zástavby rodinných domov, v území je prípustné okrem iného umiestňovať k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami daného územia, vrátane zariadení a vedení technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Intenzita využitia územia:** pozemky pod navrhovaným polyfunkčným bytovým domom a jestvujúcou prístupovou komunikáciou sa nachádzajú v územiach, ktoré sú definované ako **stabilizované**.

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.

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 vnútornom meste** 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 je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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).

**Na základe vyššie uvedeného a po preštudovaní projektovej dokumentácie konštatujeme nasledovné:**

- polyfunkčný bytový dom je navrhovaný v stabilizovanom území s funkciou pre občiansku vybavenosť s charakteristickým monofunkčným využitím pre zdravotníctvo; funkčná plocha je súčasťou väčšieho územia so zavedeným názvom Kramáre, s množstvom zdravotníckych pracovísk, zariadení a výskumných a vzdelávacích inštitúcií;
- ÚPN BA vo svojich zásadách a regulatívoch umiestnenia zdravotníckych zariadení v rámci východiskových princípov stanovuje okrem iného zachovať zeleň, ktorá je neoddeliteľnou a zároveň terapeutickou súčasťou zdravotníckych zariadení;
- v predmetnej funkčnej ploche sa nenachádza objekt s funkciou pre bývanie; takmer celú plochu zaberá areál Detskej fakultnej nemocnice s poliklinikou;
- pri podrobnej kontrole bilančných údajov bolo zistené, že pre výpočet zastavanej plochy bola použitá nesprávna metodika: podľa ÚPN BA bod 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch: „Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlerejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.“; v zmysle uvedeného sa zastavaná plocha rovná cca 1440 m<sup>2</sup> a nie deklarováných 880,57 m<sup>2</sup>, z čoho vyplýva, že index zastavanej plochy sa rovná 0,46 (a nie 0,28), čo je viac ako priemerný ukazovateľ vo funkčnej ploche s hodnotou 0,32;
- apartmány sú v zmysle príslušných ustanovení právnych predpisov súčasťou ubytovacích zariadení, nie bytových domov; apartmány majú iný režim užívania ako byty, keďže musia spĺňať požiadavky na pridružené prevádzkové priestory v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried;
- dopravné napojenie polyfunkčného bytového domu ja navrhnuté zo Stromovej ulice, odbočkou cez Jakubíkovu a ďalšou odbočkou na Vresovú – miestnu komunikáciu III. triedy, ktorá sa nachádza v stabilizovanom území s málopodlažnou zástavbou a je určená pre obsluhu troch priľahlých rodinných domov;

- Vresová je slepá ulica, cca 7 m široká a cca 30 m dlhá (čo bolo zistené na vykonanej miestnej obhliadke), z jednej strany je konštrukčne opretá o oplotenie rodinných domov (ktoré takto plní funkciu oporného múru), má nevyhovujúci technický stav a nemá plošnú rezervu na rozšírenie a úpravy pre splnenie potrieb viacpodlažnej zástavby;
- predložená projektová dokumentácia má nasledovné nedostatky: - na vyhodnotenie súladu návrhu s ÚPN BA boli použité dve metodiky, - v sprievodnej správe sa na jednom mieste uvádzajú „ateliéry“ a na inom „apartmány“, - chýba výkres strechy, - výkresová dokumentácia nie je zosúladená: v rezoch a pohľadoch je zakreslený výjazd z garáže na účelovú komunikáciu pri DFNsP a v pôdorysoch je výjazd a výjazd orientovaný na Vresovú ulicu;
- dopravno-inžinierske posúdenie, ktoré je prílohou predmetnej žiadosti sa nevzťahuje k predloženému návrhu, keďže vyhodnocuje a prepracováva dopravnú situáciu s príchodom cez Vresovú ulicu a výjazdom cez účelovú komunikáciu, slúžiacu potrebám DFNsP.

Investičný zámer ako celok, t. j. stavba s príslušnými požiadavkami na dopravný režim zasahuje do dvoch funkčných plôch. Novostavba polyfunkčného bytového domu je zasadená do stabilizovaného územia s funkčným využitím občianska vybavenosť. Dopravné napojenie je navrhnuté cez miestnu komunikáciu, ktorá je podľa ÚPN BA určená na obsluhu územia so zastabilizovanou málopodlažnou zástavbou. Aktuálne slúži Vresová ulica pre obsluhu troch rodinných domov (čo predstavuje cca 6 osobných áut) a podľa predloženého návrhu by mala slúžiť pre 66 bytov a 15 nebytových priestorov (v zmysle výpočtu nárokov na statickú dopravu ide min. o 97 áut). Z toho vyplýva, že nárast dynamickej dopravy by bol minimálne 10 násobne vyšší (aj keby kapacita garáže nebola celkom naplnená). Do územia so zástavbou rodinných domov, by navrhovaná stavba vniesla neúmerne dopravné zaťaženie a na tejto upokojenej miestnej komunikácii bez vybudovaného chodníka by sa neprijateľne zvýšila frekvencia prejazdu automobilov a bola by ohrozená bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky. Nárast by mal negatívny dopad aj na ulicu Jakubíkovu a prislúchajúce križovatky, vrátane pripojenia na Stromovú ulicu. Vzhľadom na nevyhovujúci technický stav a spôsob konštrukčného riešenia komunikácie by násobným pritažovaním osobnými automobilmi, nákladnými vozidlami a stavebnými mechanizmami (počas výstavby) hrozil posun a poškodenie základov (oplotenia) rodinných domov.

Po preštudovaní celej predloženej projektovej dokumentácie bolo tiež zistené, že intenzita využitia záujmového územia je vyššia ako je priemerná zastavanosť vo funkčnej ploche, keďže index zastavanej plochy je neprijateľne prekročený.

Z uvedeného vyplýva, že predložený investičný 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>„Polyfunkčný dom Stromová“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Stromová - Vresová</b>

#### Odôvodnenie:

Predložený návrh polyfunkčného bytového domu je navrhnutý s dopravným napojením na miestnu komunikáciu III. triedy – Vresovú ulicu, ktorá sa nachádza v stabilizovanom území s málopodlažnou zástavbou, pričom prístupová komunikácia svojimi parametrami a vybavenosťou nezodpovedá požiadavkám pre viacpodlažnú zástavbu, ako ani pre polyfunkčný bytový dom so 66-timi bytmi a ďalšími nebytovými priestormi (a s tým súvisiacim nárastom

dynamickej dopravy o 97 automobilov). Výstavba bytového domu s navrhovaným dopravným napojením by zmenila charakter súčasného funkčného využitia málopodlažnej zástavby a to uplatňovaním charakteristických prvkov viacpodlažnej zástavby, keďže táto so sebou prináša zvýšené nároky na dynamickú dopravu. Znížila by sa prevádzková kvalita územia so zástavbou rodinných domov a namiesto toho, aby nová výstavba územie funkčne dotvárala, lokalitu by negatívne ovplyvnila neakceptovateľnou zmenou. Navrhované niekoľkonásobné navýšenie frekvencie prejazdu automobilov na Vresovej a Jakubíkovej ulici a prislúchajúcich križovatkách nie je prijateľným riešením.

Na záver konštatujeme, že umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska dopravného napojenia navrhovanej viacpodlažnej stavby na komunikačnú sieť v stabilizovanom území s existujúcou málopodlažnou zástavbou a z hľadiska neprípustného navýšenia intenzity využitia územia. Uvedené má zásadný vplyv na výsledok posúdenia investičného zámeru.

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.

Vzhľadom na uvedené v zmysle ustanovenia § 140b ods. 3 stavebného zákona sa záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 59242/17-478810 zo dňa 26.02.2018 nahrádza záväzným stanoviskom č. MAGS OUIK 53964/20-378519 zo dňa 06.10.2020.

Projektovú dokumentáciu si ponechávame.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Co: MG OUIK – archív, ODI  
MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad