

**VODOTIKA-MG spol. s r. o.**  
**Bosákova 7**  
**851 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
162/2020/MG	MAGS OUIK 56394/20-400785	Ing. arch. Barutová	17.9.2020

Vec

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

investor:	<b>VODOTIKA-MG spol. s r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný dom Bosákova, VII etapa</b>
žiadosť zo dňa:	<b>5.8.2020</b> , doplnená dňa <b>28..8.2020</b> o riešenie dopravného napojenia objektu
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Miloš Kedrovič</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie novostavby polyfunkčného objektu s 8 nadzemnými a 3 podzemnými podlažiami garáží. Na 1. nadzemnom podlaží sú vstupy do objektov a 4 obchody, na 2. nadzemnom podlaží 7 kancelárií, na 3. – 8. nadzemnom podlaží 42 bytov.

Dopravne bude objekt prepojený na susedný polyfunkčný dom Vodotika (aktuálne vo výstavbe) t. j. pre dopravnú obsluhu bude využitá rampa do garáže polyfunkčného domu Vodotika (z príľahlej miestnej komunikácie Bosákova ulica, pričom vjazd aj výjazd do garáže sú obmedzené iba na pravé odbočenia). Polyfunkčný dom Bosákova VII. etapa je umiestnený mimo územia riešeného v platnom UPN-Z CMC – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom, v susedstve jeho regulačného sektora X, s ktorého výstavbou je navrhnutý objekt a aktuálne realizovaná stavba Polyfunkčného domu Vodotika dopravne koordinovaný.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. Miloš Kedrovič, 06/2020):

Výmera funkčného bloku G 201:	24 506 m <sup>2</sup>
Riešené územie:	1 692,0 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	505,0 m <sup>2</sup>
Plocha nadzemných podlaží:	4 065,0 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha bytov:	2347,88 m <sup>2</sup>

Podlažná plocha obchodov:	370,66 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha kancelárií:	389,36 m <sup>2</sup>
Plocha zelene na teréne:	524,0 m <sup>2</sup>
Plocha zelene na konštrukciách:	429,0 m <sup>2</sup> (2,05 m)
Započítateľná plocha zelene spolu:	910,0 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy:	233,0 m <sup>2</sup>
Počet bytových jednotiek:	42
Počet nebytových priestorov:	11
Počet parkovacích miest:	75 v objekte

**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. **xxxxxxxxxx**, inžinierske siete a prekládka chodníka **xxxxxxxxxxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. 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.

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.
<b>G</b>	<b>1,8</b>	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

**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 sú:**

IPP	2,402
IZP	0,298
KZ	0,538

**Dosahované indexy vyhodnotené na celú funkčnú plochu G 201 v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP	0,730	(17 890 m <sup>2</sup> )
IZP	0,126	(3 097 m <sup>2</sup> )
KZ	0,306	(7 509,5 m <sup>2</sup> )

**Vyhodnotenie pomeru funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti v objekte:**

Bývanie:	57,758 %
OV:	18,697 %

Pomer plôch funkcií občianskej vybavenosti a bývania zrealizovanej a navrhovanej výstavby:

Bývanie:	32,05 %	(5 734,27 m <sup>2</sup> z podlažnej plochy 17 890 m <sup>2</sup> )
----------	---------	---

Pomer plôch funkcií občianskej vybavenosti a bývania celej funkčnej plochy (výhľad):

Bývanie:	12,99 %	(5 734,27 m <sup>2</sup> z možnej podlažnej plochy 44 111 m <sup>2</sup> )
----------	---------	--

Po posúdení konštatujeme, že 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 Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčný dom Bosákova, VII etapa</b>
na parc. číslo:	<b>xx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Bosákova ulica</b>

**Odôvodnenie :**

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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu.

V predložennom návrhu je prekročený index podlažných plôch, pričom výpočty regulatívov vychádzajú z nesprávnych vstupných údajov (do výpočtov regulatívov intenzity využitia územia sú zarátané aj plochy jestvujúcej komunikácie, zelene a chodníka) a v rozpore s metodikou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (kap. C.2., Definovanie regulatívov – ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území a Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou).

V súvislosti s uvedeným upozorňujeme, že 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).

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 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, s číslom funkcie 201, reguluje prípustnosť umiestnenia bývania **v obmedzenom rozsahu**. Jeho podiel nesmie prekročiť 30%

z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Posudzovaná dokumentácia uvádza 32,05 % funkcie bývania v jestvujúcej a navrhovanej zástavbe, (pri nekorektných vstupných údajoch, z ktorých výpočet vychádza), avšak vzhľadom na potenciál územia z hľadiska výhľadu deklaruje súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti konštatujeme, že **umiestnenie stavby je z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

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

- Pri výpočte dosiahnutých regulatívov je potrebné vychádzať z relevantných údajov, v tomto prípade aj vzhľadom na jestvujúci stav v území je nutné vychádzať z plochy riešeného územia, ktoré je vo vlastníctve stavebníka.
- Podlažná plocha je v zmysle definície záväznej časti ÚPN (kap. C.2., 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch) súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
- Z dokumentácie nie je zrejмый spôsob zápočtu podlažných plôch bývania a občianskej vybavenosti – je potrebné doplniť a zdokladovať výmery podlažnej plochy jednotlivých funkcií (občianska vybavenosť a bývanie, t. j. celkové plochy vrátane obvodových konštrukcií) na riešenom území, pričom plochy domovej vybavenosti je potrebné zahrnúť a bilancovať v rámci plôch obytnej funkcie.
- Z nesprávnych vstupných údajov následne vychádza vyhodnotenie pomeru funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti v navrhovanom objekte, ktorých súčet by mal byť 100 %.
- Predložená dokumentácia v nadzemnej časti objektu navrhuje 42 bytových jednotiek, čo aj pri metodicky nesprávnom započítaní plôch predstavuje 57,76% funkcie bývania z nadzemných podlažných plôch riešeného objektu. V súvislosti s uvedeným upozorňujeme, že v zmysle § 43b stavebného zákona sú bytové budovy stavby, ktorých najmenej polovica ich podlahovej plochy je určená na bývanie, pričom medzi bytové budovy patria okrem bytových a rodinných domov aj ostatné budovy na bývanie, napr. detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov. Konštatujeme, že v zmysle uvedeného navrhovaný investičný zámer je **bytovou budovou**.
- Z prevádzkových dôvodov považujeme riešenie spoločných komunikačných plôch (vstup, komunikačné jadro – schodisko, výťah) pre priestory bývania a administratívy za nevhodné, pre administratívnu časť je potrebné riešiť samostatný vstup.
- Kapacitné a plošné údaje (zastavaná plocha, podlažná plocha, plocha zelene, spevnené plochy) je potrebné 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 pomeru podlažných plôch jednotlivých funkcií.
- V legendách výkresov situácií je nesprávne vyznačená zeleň na streche a zeleň „na teréne“, pričom táto má byť správne označená ako zeleň na konštrukciách, (uvedené výkresy je potrebné okótovať).
- Z hľadiska verejného dopravného vybavenia k umiestneniu stavby polyfunkčného domu polyfunkčný dom Bosákova VII. etapa v zmysle predloženej dokumentácie (*po doplnení o výkresy „pôdorys 1. nadzemného podlažia“ a „pôdorys 1. podzemného podlažia“*

*preukazujúce koordináciu stavieb Polyfunkčný dom Bosákova, VII. etapa a Polyfunkčný dom Vodotika) nemáme pripomienky.*

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia

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