

oddelenie životného prostredia a územného rozvoja
referát územného rozvoja a GIS

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
811 01 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/telefón/e-mail	Bratislava
	6601/2024/RÚRaGIS/33496	Ing. arch. Lucia Končal	10.06.2024
		02 / 68 288 836	
		lucia.koncal@petrzalka.sk	

VEC

Vyjadrenie k navrhovanému investičnému zámeru „Dom Lužná 1“

stavebník:	VODOTIKA-MG spol. s.r.o., IČO: 35761806, Bosákova 7, 851 04 Bratislava
Investičný zámer:	Dom Lužná 1
žiadosť doručená dňa:	14.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	Spojené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
projektant:	Ing. arch. Ivan Matys, reg. č. SKA: 1130 AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2024
pozemok parc. číslo:	5395/33, 5393/23, 5395/37, 5394/1, 5393/1
katastrálne územie:	Petržalka
miesto stavby:	Lužná ulica, Bratislava

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu bytového domu situovaného na Lužnej ulici, v mestskej časti Bratislava-Petržalka. Navrhovaný objekt má deväť nadzemných podlaží a dve podzemné podlažia, pričom 9. NP je ustúpené. Na prízemí sú situované tri prevádzky pre obchod so zázemím, na každom z 2. - 8.NP sa nachádzajú 4 byty a 1 nebytový priestor a na 9.NP sa nachádza jeden nebytový priestor. Objekt je zastrešený plochou zelenou strechou s výškou atiky + 31,5 m.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Lužná. Statická doprava je riešená v podzemných garážach na 1. PP a 2. PP s celkovým počtom parkovacích miest 57. Prístup k podzemným garážam je navrhovaný cez vjazd do garáže jestvujúceho objektu.

Stavba sa skladá z nasledovných stavebných objektov:

- SO 100 Budova
- SO 101 Spevnené plochy
- SO 102 Terénne a sadové úpravy
- SO 103 Terénne a sadové úpravy Juh
- SO 104 Predĺženie verejného vodovodu



SO 105 Areálová kanalizácia
SO 106 Vodovodná prípojka
SO 107 Prípojky kanalizácie
SO 108 Verejné osvetlenie
SO 109 Vsakovací systém
SO 110 Časť miestnej siete NN
PS 11 Výťah

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	Plošné bilancie
• plocha záujmového územia	1746,78 m ²
• zastavaná plocha	503,65 m ²
• podlažná plocha	4445 m ²
• plocha zelene na rastlom teréne	701,5 m ²
• počet podlaží PP/NP	2/9
• počet odstavných státí - osobné autá	57

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s ustanovením § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7d ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov po posúdení predloženej dokumentácie vydáva pre účely záväzného stanoviska nasledovné vyjadrenie:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“):

Funkčné využitie územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou **rozvojového** územia určeného na funkčné využitie plôch pre **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, s nasledujúcou charakteristikou:

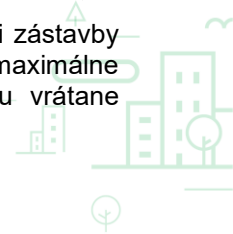
- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier 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.

Intenzita využitia územia:

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou **rozvojového** územia, kód **J 501** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch 2,7
- maximálny index zastavaných plôch 0,30
- minimálny koeficient zelene 0,25

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. **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.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom doodorovnej roviny.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia, pričom plochy zelene sú započítateľné nasledovným spôsobom:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Vo funkčnom využití územia **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie **J 501** patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia v zmysle metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby:

	pošné bilancie	intenzita využitia – záujmové územie návrh investora	intenzita využitia – regulatív určené ÚPN mesta	intenzita využitia územia vrátane zámeru investora
výmera záujmového	1746,78 m ²	1746,78 m ²		11 244 m ²
zastavaná plocha	503,65 m ²	IZP = 0,288	IZP_{MAX}: 0,3	IZP= 0,44
podlažná plocha (NP)	4445 m ²	IPP = 2,545	IPP_{MAX}: 2,7	IPP=5,01
započítateľná zeleň	972,15 m ²	KZ = 0,557	KZ_{MIN}: 0,25	KZ=0,39

V rámci posudzovania sme prišli k záveru, že ide o zmenu dokončenej stavby, nakoľko je navrhovaný objekt priestorovo aj funkčne prepojený s existujúcim objektom, čo dokazuje aj napojenie cez existujúce garáže a vjazdy.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:



Navrhovaná zmena dokončenej stavby bytového domu „Dom Lužná 1“ nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka

NESÚHLASÍ

s navrhovanou zmenou dokončenej stavby bytového domu Dom Lužná 1 v zmysle predloženej dokumentácie.

Odôvodnenie:

Predmetné 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 ÚPN mesta stanovuje regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu.

Podľa predloženej dokumentácie je predmetný investičný zámer je podľa § 139 b) zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) zmenou dokončenej stavby. Zmena dokončenej stavby zrealizovaním prístavby k existujúcemu bytovému domu má vplyv na výsledný index zastavanej plochy a na výsledný index podlažnej plochy, ktoré sú stanovené v ÚPN mesta.

V predloženom investičnom zámere je

- dosahovaný index zastavanej plochy $IZP = 0,44$, prekračuje v ÚPN mesta stanovený maximálny index zastavanej plochy $IZP_{MAX} = 0,3$.
- dosahovaný index podlažnej plochy $IPP = 5,01$, prekračuje v ÚPN mesta stanovený maximálny index podlažnej plochy $IPP_{MAX} = 2,7$.

Z uvedeného vyplýva, že navrhovaná zmena dokončenej stavby bytového domu „Dom Lužná 1“ nie je v súlade s platným ÚPN mesta a nie je možné s ňou súhlasiť.

UPOZORNENIE:

Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.

.....
Ing. **Ján Hrčka**
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka

