

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

EURODOM Bratislava a.s.
Kadnárova 37
831 51 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa: EL/04/2010
Naše číslo: MAGS ORM 57484/10-355560
Vybavuje/linka: Ing. arch. Barutová
Bratislava: 22.12.2010

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

investor:	EURODOM Bratislava a.s.
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt
Ziadosť zo dňa:	10.11.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Lubomír Mezovský
dátum spracovania dokumentácie:	10/2010

Predložená dokumentácia rieši: predložená je žiadosť o stanovisko k zmene stavby pred dokončením, pôvodný zámer 14-podlažnej budovy je navýšený o dve nadzemné podlažia, o 15. a 16. ústúpené.

Pozemok pre výstavbu sa nachádza v prieluke medzi dvoma 14-podlažnými bytovými domami. Zámerom investora je výstavba polyfunkčného domu s prevahou bytových priestorov, s obchodnými priestormi na prízemí a administratívou na 2. – 4. np. V objekte sa uvažuje vybudovanie 68 bytov na 2. – 15. np. Parkovacie plochy sú navrhnuté na teréne na príslušnom pozemku.

V parteri objektu sa nachádza pasáž umožňujúca prechod popod objekt.

prenajímateľné priestory	89,4 m ²
administratíva 2.-4. NP	414,3 m ²
byty 2. – 15. NP	3799 m ² / 131 obyvateľov
technické a spol. priestory	992 m ²
úžitková plocha	4.791 m ² oproti 404,3 m ² pôvodnej dokumentácie
nárast podlažnej plochy	748 m ²
nárast počtu bytov	o 8 bytov viac ako v pôvodnej dokumentácii

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3457/1, 3450/2, funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101**

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

Funkčné využitie prevládajúce: - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch

Leurinská 7 II, poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 54 46	VÚB 5327-012/0200	523 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

- minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch)

Funkčné využitie prípustné: - zariadenia a plochy dopĺňajúce komplexitu a obsluhu obytného územia : zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia

- celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy

bývania

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov rozptýlené v území

-nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok - mestský typ)

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (ako nerušiace prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Dopĺňajúce ustanovenie: možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasne funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Výstavba objektu so 68 bytovými jednotkami a jeho následná prevádzka predstavuje neúmerné zaťaženie stabilizovaného územia s ukončenou stavebnou činnosťou. V lokalite je už dnes výrazný deficit parkovacích miest. Ešte väčšie navýšenie podlažných plôch a počtu bytov oproti pôvodnému zámeru neprináša kvalitu do stabilizovaného prostredia. Parkovanie je navrhnuté na úkor zelene a na úkor už v súčasnosti využívanej plochy na parkovanie.

Z uvedeného vyplýva, 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

so zmenou umiestnenia stavby:	Polyfunkčný objekt
na parcele číslo:	3457/1, 3450/2
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Fedinova ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko nespĺňa reguláciu, stanovenú pre stabilizované územie v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

V dokumentácii sa uvádza že na 2. - 4. podlaží je administratíva, čo je ale pravda iba v polovici dispozície. Orientácia navrhovaných malých bytov (jednostranná orientácia na SZ strane objektov) je problematická.

Z hľadiska riešenia dopravy konštatujeme, že v dopravnom riešení predloženej dokumentácie v kapitole g) Dopravné riešenie je minimálna zmena oproti pôvodnej DUR (marec 2007) – počet navrhnutých parkovacích miest sa mení z pôvodných 52 + 6 na 47 + 32 (výpočet je totožný, aj s chybným koeficientom), výkresová časť je tomu prispôbena. Vo väzbe na predošlé upozorňujeme, že k pôvodnej DUR (marec 2007) bolo až na základe doplneného dopravného riešenia odsúhlasené výsledné riešenie statickej dopravy na parkovisku pred objektom (7 miest) a na dobudovanom parkovisku v nadväznosti na jestvujúce parkovisko prístupné z Prokofievovej ul. (50 + 23 miest). Toto riešenie v aktuálnej DUR nie je zohľadnené, namiesto 23 parkovacích miest na dobudovanom parkovisku z Prokofievovej ul. sa navrhuje pozdĺžne parkovanie na Fedinovej v počte 23 státí. Pôvodná DUR riešila spolu 52+6=62 parkovacích miest (PM), doplnená a schválená pôvodná DUR riešila spolu 50+23+7=80 PM, aktuálna DUR–zmena rieši spolu 47+32=79 PM, pričom v každej DUR sa uvažuje s totožnými bilanciami. V zmysle uvedeného považujeme predložené podklady za zmätočné, a z hľadiska dopravného plánovania so zmenou stavby nesúhlasíme.

Nadalej požadujeme stavbu podľa pôvodného odsúhlaseného projektu realizovať bez výrubu jestvujúcej zelene, parkovacie plochy riešiť v kombinácii s kvalitnou vysokou zeleňou, riešiť prekládku kolektora VVN + VN v zmysle prepracovanej dokumentácie z 21.5.2007.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - RÚRM-archív, RÚP, ODP, RGTI