

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mestská časť Bratislava – Petržalka
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
UKSP 1521/2012-Mt MAGS ORM 40936/12-258105,307806 Barutová 15.6.2012

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

investor:	F arch, spol. s r.o.
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt BAJO
žiadosť zo dňa	2.4.2012, doručená dňa: 10.4.2012, resp. 17.5.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Bajoprojekt, spol. s r.o., Ing. Marián Bajan
dátum spracovania dokumentácie:	12/2008

Predložená dokumentácia rieši: polyfunkčnú budovu, ktorú tvoria dve do seba zapustené hmoty. V nižšej 2-podlažnej sa navrhuje vybavenosť hotela s komplexnými službami. Druhú hmotu tvorí 24-podlažný objekt s hotelovým ubytovaním na 5-15 NP, na 16. NP je skybar, na 17. – 24. NP sú navrhnuté byty. V troch podzemných podlažiach je 224 parkovacích stání, na teréne 10 parkovacích stání. Priame dopravné pripojenie objektu BAJO je z miestnej komunikácie.

Územie stavby je situované v MČ Bratislava - Petržalka, východne od Sadu J. Kráľa, s ktorým je v bezprostrednom kontakte, a západne od Jantárovej cesty.

V zmysle predloženej dokumentácie sú predpokladané nasledovné parametre zástavby:

- Výmera časti územia vo vlastníctve 4.526 m²
- Zastavaná plocha objektom 2.071 m²
- Plocha riešenej časti urbanistického bloku 9.161 m²
- Celková úžitková plocha 24.202 m² (vrátane podzemných podlaží)
- Celková úžitková plocha NP 16.085 m²
- Celková plocha bývania 4.867 m² 26,90 %
- Celková plocha funkcií OV 11.759 m² 73,10 %
- Počet nadzemných podlaží 24 NP
- Počet podzemných podlaží 3
- Zeleň na teréne 3.297 m²

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, 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 požiarnu 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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy) zástavba mestského typu rozvoľnená zástavba	0,36 0,30 0,22	0,30 0,25 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.

Predložená dokumentácia deklaruje súlad s reguláciou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: IPP = 1,75, IZP = 0,22, KZ = 0,36, ako i pomer funkcií občianskej vybavenosti a bývania 73,10 : 26,90.

Po preštudovaní zámeru konštatujeme, že dokumentácia vykazuje nezrovnalosti:

- predložená dokumentácia uvádza plochu riešeného územia 9.161 m², pričom vlastníctvo investor deklaruje k pozemkom vo výmere 4.526 m². Z doloženej situácie vyplýva, že východná hranica posudzovaného územia bloku je totožná s jestvujúcim susedným polyfunkčným objektom, pričom deklarovaná plocha riešeného územia podľa našich zistení nekorešponduje so skutočnou výmerou (cca 7800 m²) posudzovaného bloku,
- chybný údaj v dokumentácii, kde nekorešponduje súčet celkových plôch bývania a občianskej vybavenosti.

V nadväznosti na uvedené, podľa našich prepočtov je dosiahnutý **IPP = 2,06**, **IZP = 0,27**, **KZ = 0,42**, t.j. nie je dodržaná regulácia intenzity využitia územia.

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 Ľ

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt BAJO
na parcele číslo:	5105/238, 5202/8
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Krasovského ulica

Odôvodnenie:

Umiestnenie posudzovanej stavby nespĺňa reguláciu pre rozvojové územie, definovanú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Pri prepracovaní dokumentácie v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou je potrebné odstrániť nezrovnalosti, jasne vykresliť hranice riešeného územia, stanoviť presné výmery plôch zelene v tomto území, bez zarátavania zelene v susednej časti pri už zrealizovanom objekte a doložiť prepočty regulačných prvkov na korektné vymedzené územie.

Uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011 boli schválené zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, vyhlásené všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011 a nadobudli účinnosť 1.2.2012.

V zmysle § 140b ods.3 stavebného zákona toto záväzné stanovisko č.j.: MAGS ORM 40936/12-258105,307806 nahrádza záväzné stanovisko č.j.: MAGS ORM 32151/7020/09, vydané dňa 28.9.2009, nakoľko došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorého bolo predmetné záväzné stanovisko vydané.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Co: F arch, spol. s r.o., Veternicová 2, 4841 05 Bratislava
Magistrát - ORM – archív, ODP, OUP-RGTI