

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

GLOBAL Inžinierska agentúra

M. R. Štefánika č. 50
920 01 Hlohovec

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 57476/10-355351 Ing. arch. Labanc / 59356213 21. 04. 2011

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	W.I.N., s.r.o., Dunajská 4, Bratislava		
investičný zámer:	Polyfunkčné domy – South Park 1 a South Park 2		
žiadosť zo dňa:	10. 11. 2010	doplnená dňa:	20. 12. 2011; 23. 03. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	ATLAS a.s., Jakabova 30, Bratislava		
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2010		

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu dvoch budov, administratívnej budovy „South Park 1“ a bytového domu „South Park 2“. Navrhovaná administratíva má 1 podzemné a 4 nadzemné podlažia. V suteréne je navrhnutá garáž, na prízemí exteriérové parkovacie miesta a vstupné priestory, na 2. až 4. np. administratívne priestory. Navrhovaný bytový dom obsahuje 2 podzemné podlažia a 6 nadzemných podlaží, v ktorých sa nachádza 28 bytových jednotiek. V podzemných podlažiach sa nachádza garáž a v nadzemných byty, objekt je zastrešený plochou strechou. Zastavaná plocha administratívnej budovy je 489,81 m² a zastavaná plocha bytového domu je 490 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 14814/572 a 14814/573, stanovuje funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej obrany

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

Laurinská 7 II. poschodie

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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné 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 podkrovií, 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.

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré je v súčasnosti spracovaný **upravený návrh Územného plánu zóny Trnávka – Stred**.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Polyfunkčné domy – South Park 1 a South Park 2
na parcele číslo:	14814/572 a 14814/573
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bulharská ulica

Odôvodnenie :

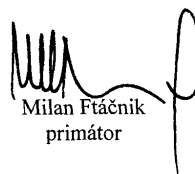
Navrhovaným umiestnením polyfunkčných domov South Park I a South Park II na Bulharskej ulici dochádza k nežiaducej zahusťovaniu zástavby a k výraznej redukcii plôch zelene v záujmovej lokalite. V stabilizovanom území je potrebné veľmi citlivo vstupovať do územia a možnosť dotvárania územia novými investíciami je podmienené preukázaním vhodnosti takéhoto riešenia z viacerých hľadísk – spôsobu a miery využitia územia, kompozície, dopadov na funkčnosť existujúcej zástavby a pod. Dôležité je akceptovať, chrániť a rozvíjať charakteristický obraz a proporcie územia. Umiestnenie novej zástavby na úkor zelene, ktorá má v danom prostredí významnú estetickú, hygienickú a ekostabilizačnú funkciu, pokladáme za nevhodné riešenie.

V kontexte s uvedenými skutočnosťami zároveň poukazujeme na spracúvaný územný plán zóny Trnávka–Stred (aktuálne je spracovaný upravený návrh v zmysle výsledkov verejného prerokovania). Územný plán zóny definuje záujmové pozemky parc. č. 14814/573 a 14814/572 ako nezastaviteľné územie t. j. potvrdzuje sa existujúce využitie. Pozemok parc. č. 14814/573 je určený pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj plôch verejnej zelene a pozemok parc. č. 14814/572 je určený pre zachovanie, stabilizáciu a rozvoj verejných priestranstiev. Do doby schválenia územného plánu zóny Trnávka – Stred je pre územie vymedzené územným plánom zóny v platnosti územné rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov