

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ARMATRADE GRP, s.r.o.
Kupeckého 3
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 51730/11-341906 Ing. arch. Labanc / 59356213 10. 08. 2011

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti - prehodnotenie záväzného stanoviska č. MAGS ORM 57820/09-345562 z 18. 01. 2011**

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | Športreal invest, s.r.o., nám. SNP – Obchodná ul. 2-6, 811 08 Bratislava |
| investičný zámer: | Polyfunkčný komplex Štrkovecké jazero |
| žiadosť zo dňa: | 02. 12. 2009 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | PMArchitekti s.r.o., Trenčianska 56/G, Bratislava |
| dátum spracovania dokumentácie: | 11. 2009 |
| doložené doklady: | splnomocnenie, výpis z obchodného registra |

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu Polyfunkčného komplexu Štrkovecké jazero, ktorý pozostáva z podzemnej a nadzemnej časti. Podzemnú časť tvoria 2 podzemné podlažia určené pre podzemnú garáž, skladové a technické priestory a priestory fitness centra (1. pp.). Nadzemná časť je tvorená tromi polyfunkčnými objektmi – objekt A má 10 np., objekt B má 4 np. a objekt C má 5 np.. Na 1. np. sú navrhnuté priestory občianskej vybavenosti a vstupné priestory pre apartmány, byty a administratívne priestory. Na ostatných nadzemných podlažiach v objektoch A (2.-10.np.) a B (2. – 4.np.) sú navrhnuté apartmány a prenajímateľné administratívne priestory (orientované na sever). V objekte C sa na ostatných np. (2.-5.np.) nachádzajú byty a prenajímateľné administratívne priestory (orientované na sever). Spolu je navrhnutých 28 bytov a 60 apartmánov, ktoré sú dispozične riešené podobne ako navrhované byty. Objekty sú zastrešené plochou strechou. Nároky statickej dopravy sú zabezpečené 260 parkovacími miestami v podzemnej garáži a 35 p. m. na teréne (spolu 295 park. miest). Celková plocha riešeného pozemku je 12 741,0 m², zastavaná plocha je 3872,0 m², plocha zelene na teréne 3550,0 m², celková podlažná plocha je 20 894,0 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. 15279/2, 15279/3, 15279/4, stanovuje funkčné využitie: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201** (tabuľka 201 v prílohe listu), t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného

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 |

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 bývajúc v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

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

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110 (tabuľka 1110 v prílohe listu), t.j. plochy parkovej a sadovníckej upravenej zelene, plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru (mimo BLP) dostupné širokej verejnosti.

Funkčné využitie prevládajúce:

- zeleň plošná a líniová

Funkčné využitie prípustné:

- drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, menšie ihriská, plochy pre deti a pod.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- pobytové lúky, drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, hygienické zariadenia;

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 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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné: vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré sa v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov požaduje spracovať územný plán zóny.

Pre dané územia bola obstaraná urbanistická štúdia zóny Štrkovecké jazero odsúhlasená ako podklad pre usmerňovania investičnej činnosti uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava č. 320/XXVI/2009 zo dňa 24.04.2009.

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

| | |
|-----------------------|--|
| s umiestnením stavby: | Polyfunkčný komplex Štrkovecké jazero |
| na parcele číslo: | 15279/2, 15279/3, 15279/4 |
| v katastrálnom území: | Ružinov |
| miesto stavby: | Drieňová ulica |

Odôvodnenie :

Listom z 08. 02. 2011, ktorý bol zaevidovaný v podateľni Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy dňa 16. 02. 2011, Mestská časť Bratislava – Ružinov požiadala Hlavné mesto SR Bratislavu o prehodnotenie

súhlasného záväzného stanoviska k investičnej činnosti na stavbu „Polyfunkčný komplex Štrkovecké jazero“ vydaného dňa 18. 01. 2010 pod č. MAGS ORM 57820/09-345562 a uviedla dôvody svojej žiadosti. Táto požiadavka mestskej časti bola potvrdená aj osobným listom starostu mestskej časti zo dňa 09. 02. 2011 adresovaným primátorovi. Na základe uvedenej žiadosti mestskej časti bola opätovne posúdená dokumentácia pre územné rozhodnutie na predmetnú stavbu z novembra 2009, ktorej spracovateľom je spoločnosť PArchitekti, s.r.o., Trenčianska 56/G, Bratislava. Dokumentácia bola priložená spoločnosťou ARMATRADE GRP, s.r.o., Kupeckého 3, Bratislava k žiadosti o vyjadrenie k projektu pre územné rozhodnutie z 02. 12. 2009. Dokumentáciu si magistrát ponechal ako súčasť spisu č. MAGS ORM 57820/2009. Z hľadiska dopravného plánovania sú v tomto stanovisku reflektované i dokumentácie: Posúdenie dopravného riešenia, spracovateľ Ing. Dr. Milan Skýva, DIC Bratislava, s.r.o., 03/2010 a riešenie dopravného stavebného objektu – SO.05.3 Úprava križovatky Bajkalská.

Po opätovnom posúdení investičného zámeru „Polyfunkčný komplex Štrkovecké jazero“, Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje:

- navrhovaná stavba predstavuje približne 100 % nárast podlažných plôch v hodnotenom území, čo spolu s neprimerane veľkým objemom a umiestnením navrhovanej stavby narúša charakteristický obraz a proporcie brehu Štrkoveckého jazera
- časť navrhovanej stavby zasahuje do územia, pre ktoré Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje funkčné využitie parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110, kde je umiestnenie prevádzok občianskej vybavenosti v navrhovanom objeme a navrhovanej funkcii alebo umiestnenie bytov neprípustné
- navrhovaná stavba svojím umiestnením – zásahom do stabilizovanej plochy jazera a plochy zelene brehov jazera, objemom a funkčným využitím (skladbou navrhovaných prevádzok, bytov a apartmánových bytov) neumožňuje a limituje rozvoj jestvujúcich zariadení športu a rekreácie na nachádzajúcich sa v bezprostrednej blízkosti
- navrhované využitie zabraňuje rozvoju priestoru Štrkoveckého jazera ako priestoru rekreácie, športu a voľného času s dotvorením prírodnými prvkami
- stabilizovaná funkčná plocha občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, kód 201, na ktorej sa nachádza väčšia časť navrhovanej stavby, je dlhodobo rezervovaná pre funkcie občianskej vybavenosti, ktoré dotvoria športovo rekreačné prostredie Štrkoveckého jazera ako oddychovej zóny okolitých sídliskových štruktúr, úzko súvisiace s funkciami športu, rekreácie a parkovej zelene, a ktoré vytvoria adekvátne vstupné priestory do areálu jazera
- prevažnú väčšinu celkovej podlažnej plochy navrhovanej stavby (cca 93%) tvoria priestory určené na bývanie, apartmánové bývanie a pre administratívu, ktoré nesúvisia s funkciami športu, rekreácie a parkovej zelene
- navrhovaná stavba nerešpektuje existujúci prírodný rámec a jeho hodnoty – nerešpektuje funkciu priestorov vodných plôch a ich prírodné prostredie
- výstavba navrhovaných objektov polyfunkčného komplexu vyvoláva výrazné podmieňujúce investície, ktoré boli konkretizované následne po vydaní citovaného záväzného stanoviska a vyplynuli z dokumentácie Posúdenie dopravného riešenia, ktoré spracoval Ing. Dr. Milan Skýva, DIC Bratislava, s.r.o., 03/2010 a z riešenia dopravného stavebného objektu – SO.05.3 Úprava križovatky Bajkalská – Drieňová a boli uplatnené listom magistrátu č. MAGS ODP-56464/2010-345863/Bá-297 z 26.11.2010 pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie. Týmto podmieňujúcimi investíciami sú vybudovanie samostatného jazdného pruhu pre pravé odbočenie z Bajkalskej ul. do Drieňovej ul. v križovatke Bajkalská – Drieňová, vrátane rekonštrukcie CDS a úpravy signálneho plánu a rozšírenie križovatky Drieňová – Sabinovská (zriadenie samostatných ľavých odbočení na Drieňovej v oboch smeroch a zo Sabinovskej od Trnavskej ul.) a vybudovanie CDS v tejto križovatke, ktoré bude v koordinácii s križovatkou Bajkalská – Drieňová. Ďalšími podmienkami bolo dopracovať riešenie „vlastného“ dopravného napojenia navrhovanej stavby na Drieňovú ul. tak, aby rešpektovalo skutkový stav usporiadania a organizácie dopravy na Drieňovej ul., zohľadnilo ďalšie stavebné úpravy a organizáciu dopravy na Drieňovej ul., ktoré sú súčasťou t. č. realizovanej zástavby v území a čo najvhodnejšie zabezpečilo prerozdelenie dopravy smerujúcej z pozemku stavby na prifahlú komunikačnú sieť. Bol požadovaný

vané preukázať vyhradenie a sprístupnenie normových krátkodobých parkovacích miest pre návštevníkov objektu, a to aj v objekte garáží, nakoľko 35 parkovacích miest na teréne nepokryje všetky ich nároky (prevádzkový poriadok garáží). Tieto musia byť riešené ako verejné. Podmienky uplatnené pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie pokladá hlavné mesto po opakovanom posúdení za tak závažné, že ich neriešenie už v dokumentácii pre územné rozhodnutie môže byť v konečnom dôsledku dôvodom negatívneho vplyvu spôsobeného zvýšeným dopravným zaťažením z navrhovanej stavby na okolie.

Navrhovaný investičný zámer „Polyfunkčný komplex Štrkovecké jazero“ považuje Hlavné mesto SR Bratislava v kontexte uvedených skutočností za nevhodný. Objekty svojim hmotovo - priestorovým riešením narušujú charakter a proporcie územia v bezprostrednom okolí jazera a nadmieru ho exploatujú, vytvára sa neprimeraný tesný kontakt navrhovaných objektov s jazerom, dochádza k záberu plôch zelene a zvyšuje sa dopravná zaťaženosť na cestnú sieť. Navrhované funkčné využitie vnáša do územia nevhodné funkcie bývania a administratívy.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov