

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

BSS, spol. s r.o.  
Rebarborová 47  
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
bez čísla MAGS ORM 46630/11-287667 Ing. arch. Barutová 28.7.2011

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

investor:	<b>BSS, spol. s r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Obytný komplex Svornosť – Podunajské Biskupice</b>
žiadosť zo dňa	<b>25.5.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Andrej Alexy</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** obytný komplex na lineárnom pozemku v priestore medzi ramenom Malého Dunaja, Závodnou ulicou a Úlicou svornosti, navrhnutý ako objektová zostava pozostávajúca zo 4 - podlažného objektu Domova seniorov so zabezpečením sociálnej a zdravotníckej opatery (40 izieb) a z radovej zástavby 15 rodinných domov a menších bytových sekcií s výškou 2 a 3 NP s polozapusteným suterénom.

Celková plocha parcely	9 171 m <sup>2</sup>
Celková zastavaná plocha	2 562 m <sup>2</sup>
- z toho zastavaná plocha Dom seniorov	629 m <sup>2</sup>
- z toho zastavaná plocha 15 RD + BS spolu	1 933 m <sup>2</sup>
Plocha zelene	2 763 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy a komunikácie	3845 m <sup>2</sup>
Počet bytov 4 sekcie x 6 bj	24
Počet lôžok/izieb Dom seniorov	70 / 40

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. 4120, 4121, funkčné využitie územia: vo výkrese ÚPN Hl. mesta SR Bratislavy č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie je územie definované ako **zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb**, č. funkcie **502**, t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí.

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

- vo výkrese ÚPN Hl. mesta SR Bratislavy č. 2.2. Regulačný výkres riešenie je územie definované ako **malopodlažná zástavba obytného územia** – t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch.
- vzhľadom na nezrovnalosti sa v zmenách a doplnkoch 02 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, ktoré obstaralo hl. mesto funkčné plochy, ktorých súčasťou je záujmová lokalita navrhujú upraviť nasledovne: vo výkrese č. ZaD 02 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie KR/PB/1 - t.j. z funkcie zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných na /kód 502 na funkciu malopodlažná zástavba obytného územia / kód 102.
- ZaD 02 ÚPN hl. m. SR Bratislavy nie sú ešte schválené.

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	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy . zástavba mestského typu	4	0,28	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.

**Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.**

Navrhnuté umiestnenie obytného komplexu vrátane riešenia dopravy nerešpektuje výhľadové usporiadanie nadradenej komunikačnej siete v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, t.j. výhľadové rozšírenie Ul. svornosti na 4-pruh a výstavbu estakády v križovatke Ul. svornosti – Popradská. Riešenie dopravného pripojenia (poloha vjazdu a výjazdu v medzikrižovatkovom priestore) je nevhodné.

Z hľadiska urbanistického riešenia, situovania a plošných nárokov na pozemok predložené riešenie nespĺňa požiadavky na zariadenia sociálnej starostlivosti z týchto dôvodov:

- zariadenia typu Dom seniorov by mali byť situované v zdravom prostredí s minimálnym hlukom, nemajú byť situované pri rýchlostných cestách alebo hlavných komunikáciách,
- na 1 miesto v zariadení by malo pripadať 50 m<sup>2</sup> pozemku charakteru rekreačnej plochy (parku),
- riešené územie sa nachádza v nadlimitných pásmach hluku počas celodennej doby i počas nočnej doby, pritom hlavným cieľom strategických hlukových máp je znižovať počty trvalo bývajúcich obyvateľov v nadlimitných hlukových pásmach. V zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. je možné novú obytnú zástavbu v takomto prostredí umiestňovať len na základe súhlasného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Bratislave.

Z hľadiska riešenia technického vybavenia dokumentácia nerešpektuje bezpečnostné pásmo VTL plynovodu – dva krajné objekty rodinných domov je potrebné vypustiť, resp. doplniť súhlasné stanovisko SPP,a.s.

Vzhľadom na uvedené

**Hlavné mesto SR Bratislava**

**N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Obytný komplex Svornosť – Podunajské Biskupice</b>
na parcele číslo:	<b>4120, 4121</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Ulica svornosti</b>

**Odôvodnenie :**

Z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia konštatujeme, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v časti:

- B. 5.4.5.1. Juhovýchodný rozvojový smer – Urbanistická koncepcia uvádza: Ulica svornosti nadobúda nadmestský význam, vytvára funkčný potenciál a predpoklad pre silnú urbanizovanú líniou štruktúru v bode vstupu do MČ Podunajské Biskupice.
- V záväznej časti C.2.1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie mestských častí, časť 5. Mestské časti Juhovýchodného rozvojového smeru - Vrakuňa, Podunajské Biskupice sa požadujú:
  - vytvoriť pozdĺž Ul. svornosti silnú urbanizovanú líniou štruktúru,
  - rozvíjať nástupné priestory pozdĺž Ul. svornosti.

Nakoľko priestor medzi ulicami Závodná – Ulica svornosti predstavuje významný nástupný priestor do MČ Podunajské Biskupice a rozvojové zámery a transformácia územia sa uvažujú aj v susednom území – v lokalite bývalého Hydrostavu, bolo predmetné územie v ÚPN mesta určené na spracovanie ÚPN zóny kvôli stanoveniu zásad a regulatívov podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, verejného dopravného a technického vybavenia územia pre daný blok, stanovenie zastavovacích podmienok jednotlivých stavebných pozemkov, podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia. Vzhľadom na to, že požadovaný ÚPN zóny nie je spracovaný a predložené riešenie je len čiastkové - bez širších väzieb, nie je možné stanoviť jeho súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Predložené riešenie zároveň nespĺňa požiadavky na umiestnenie zariadenia sociálnej starostlivosti.

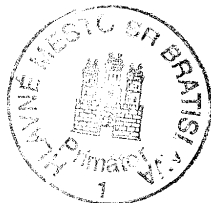
Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko nerešpektuje výhľadové usporiadanie nadradenej komunikačnej siete v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. V dokumentácii nie je preukázaná rezerva pre uvedený dopravný výhľad, ani riešenie výhľadového dopravného pripojenia obytného komplexu.

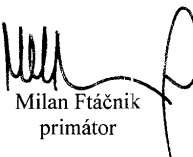
Upozorňujeme tiež na plánovanú prestavbu križovatky Ul. svornosti – Popradská , vyvolanú pripravovanou výstavbou obchodného centra spol. Alkona. Nakoľko pre záujmové ale aj širšie dotknuté rozvojové územie pri Ul. svornosti je možné z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky uvažovať iba s obmedzeným dopravným pripojením, je nevyhnutné investičné zámery navzájom koordinovať.

Z hľadiska riešenia technického vybavenia konštatujeme, že dokumentácia nerešpektuje bezpečnostné pásmo VTL plynovodu.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
Magistrát - RÚRM-archív, OÚP, ODP

