

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PRO HABITAT s.r.o.
Rezedová 25A
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS ORM 43353/12-310645,310648 Ing. arch. Barutová 29.6.2012

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

investor:	Pro Habitat, s r.o., Bratislava
investičný zámer:	VisVitalis – dom seniorov s opatrovateľskou službou
žiadosť zo dňa	22.5.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. M. Magyar, Ing. arch. J. Lučan
dátum spracovania dokumentácie:	03/2012

Predmetná dokumentácia rieši: dom s opatrovateľskou službou pre aktívnych seniorov s 1 podzemným podlažím s hromadnou garážou a 8 nadzemnými podlažiami. V objekte budú služby pre seniorov, obytné priestory a sociálne služby.

plocha pozemku	4 240 m ²
zastavaná plocha	1 193 m ²
plocha parkovísk	336 m ²
obytné bunky	105 osôb
zdrav. zariadenie	22 lôžok

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. 3574/5, funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

a **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, t.j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývaajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru 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 stabilizované územie.

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

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Predložený zámer bol prerokovaný v urbanistickej komisii dňa 26.6.2012 s konštatovaním, že predstavuje vysokú intenzifikáciu lokality, ktorá svojím charakterom, objemom i prevádzkou zvýši záťaž stabilizovaného územia a vzhľadom na uvedené nepredstavuje zvýšenie kvality prostredia. Konštatujeme zároveň, že predložená dokumentácia je z hľadiska dopravného plánovania neúplná.

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

s umiestnením stavby:	VisVitalis – dom seniorov s opatrovateľskou službou
na parcele číslo:	3574/5
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Hálova ulica


Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko predložený zámer intenzifikácie územia s funkciou bývania a s ukončenou stavebnou činnosťou je nevhodný, znamená nárast záťaže z prevádzky územia vrátane statickej dopravy a znižuje nielen kvalitu zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska dopravného plánovania konštatujeme, že predložená dokumentácia neobsahuje korektný výpočet nárokov statickej dopravy vykonaný v súlade s platnou STN 73 61 10/Z1 (vo vzorci výpočtu je potrebné použiť koeficient 1,1 a pre lokalitu Hálovej ul. regulačný koeficient mestskej polohy zodpovedajúci „ostatnému územiu“ $k_{mp} = 1$) a nie je preukázané zabezpečenie výpočtom stanoveného počtu parkovacích miest v plnom rozsahu na vlastnom pozemku investora. V dopravnom riešení chýba riešenie chodníkov vo väzbe na objekt, parkovanie a jestvujúce chodníky a korektné riešenie prístupových rámp do podzemnej hromadnej garáže (v DUR sú navrhnuté dve jednosmerné polorampy so svetelne riadenou prevádzkou, čo je nelogické riešenie – riadenie sa vyžaduje pri obojsmernej premávke na jednopruhovej rampe) Vo výkrese dopravného riešenia chýbajú technické parametre (parkovacie miesta, chodníky, jestvujúce a navrhované komunikácie, rampy).

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom


 Milan Ftáčnik
 primátor

Príloha: 2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka