

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

a-index s.r.o.
Lazaretská 8
811 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS ORM 55412/12-435344

Vybavuje
Ing. arch. Barutová

Bratislava
19.3.2013

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

investor:	A-Index s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	INDEX – prechodné ubytovanie internátneho typu
žiadosť zo dňa	15.11.2012, doplnená dňa: 24.1.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrej Šramatý
dátum spracovania dokumentácie:	11/2012, prepracovaná 01/2013

Predložená dokumentácia rieši: novostavba areálu s objektom prechodného ubytovania internátneho typu (3 sekcie - 162 buniek – 220 ubytovaných) so službami a občianskou vybavenosťou (obchod, služby pre ubytovaných a návštevníkov, garáže) a s plochami športovísk (terénna dráha pre bikerov a skaterov, lezecká stena, viacúčelové ihriská pre kolektívne športy, zelené športoviská – petang, trampolína, detské ihrisko). Dopravné pripojenie areálu je navrhnuté na miestnu komunikáciu Dolnozemskej cesty (cesta I/2) komunikáciou funkčnej triedy C3; statická doprava je riešená v integrovanej hromadnej garáži - 32 státí na 1. PP a na parkovisku na teréne – 61 státí

plocha riešeného územia	7 603 m ²
zastavaná plocha	754,96 m ²
podlahová plocha	6 221 m ²
spevnené plochy	1 318 m ²
športoviská a zeleň	5 530 m ²
počet podlaží	13 + 8 +7 NP

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 je záujmová lokalita, je stanovené funkčné využitie územia:

šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie **401**, t. j. územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu,

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

výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. rozvojové územie, **kód X**: rozvojová plocha je natoľko významná, alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou, alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

Konštatujeme, že pre územie nie je spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia, ktorá by stanovila reguláciu územia v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 12.3.2013

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	INDEX – prechodné ubytovanie internátneho typu
na parcele číslo:	3021/17,88,122
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Dolnozemska cesta

Odôvodnenie:

V zmysle definície kódu X rozvojovej plochy 401 je potrebné spracovať a štandardne prerokovať územnoplánovací podklad (urbanistickú štúdiu na úrovni zóny), ktorý prehĺbi funkčno - prevádzkové a hmotovo - priestorové možnosti riešenia predmetnej funkčnej plochy. V súčasnosti (bez spracovania ÚPP) nie je možné posúdiť súlad s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na základe analýzy ďalších spracovaných koncepcných dokumentácií (Stratégia rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1999, Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2010 – 2020, Academia Istropolitana Nova, 2010, schválený Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy 1.júla 2010, ÚPP – Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy, FORM-PROJEKT, 2008) konštatujeme, že v predmetnej funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, je prioritou situovať areálové zariadenia športu, v zmysle generelu športu zariadenia celomestského a nadmestského významu. V rámci funkčnej plochy je prípustné v obmedzenom rozsahu, ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, riešiť aj prechodné ubytovanie, pričom občianska vybavenosť v predmetnej lokalite by mala zabezpečovať najmä stravovacie a doplnkové služby obchodu, prípadne administratívy. Celková plocha občianskej vybavenosti však musí spĺňať limit do 10% z funkčnej plochy.

Funkcia ubytovania je v rámci plochy určenej v ÚPN pre funkciu *šport, telovýchova a voľný čas* prípustná len v obmedzenom rozsahu, cit.:

„V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy
- byty v objektoch funkcie – služobné byty“

Jedná sa o funkcie v objektoch nebytových budov tzn. pri ich projektovaní je potrebné rešpektovať platnú legislatívu napr.: stavebný zákon v §43c Nebytové budovy, ustanovuje v bode (1), odsek a) *hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty* a Vyhláška 277/2008 Z.z. ustanovuje klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried.

Pre úplnosť uvádzame, že:

- aktuálne navrhované dopravné pripojenie na Dolnozemska cestu môže byť uvažované len ako dočasné riešenie

- navrhnuté vnútroareálové riešenie v časti „statická doprava“ považujeme za nedostatočné pokrytie nárokov pre navrhovanú funkciu prechodného ubytovania, (vo výpočte v zmysle STN 73 6110/Z1 je potrebné pre funkcie ubytovania zohľadniť okrem počtu izieb aj počet zamestnancov a neopomenúť aj ďalšie funkcie areálu - služby a šport - nesúhlasíme s úvahou vylúčenia parkovania pre návštevníkov areálu), je potrebné použiť regulačný koeficient mestskej polohy $k_{mp}=1$ (ostatné územie) a súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce $k_d=1$, neopomenúť vo výpočte použiť konštantný súčiniteľ^{1,1}
- upozorňujeme, že po dostavbe križovatky Dolnozemská – Žehrianska budú pri následnej vyvolanej stavebnej úprave vjazdu do areálu k parkoviskám na povrchu zabraté min. 2 parkovacie miesta
- podchod pre peších na Dolnozemskej ceste, ktorý má zabezpečiť prepojenie areálu s ostatným územím (včítane MHD zastávok) je aktuálne nefunkčný a pre ďalšie konanie vo veci stavby prechodného ubytovania je korektné riešenie pešej dopravy nevyhnutné
- v dokumentácii nie sú štandardne spracované kapitoly všetkých systémov TI
- architektúra navrhovaných objektov by mala zodpovedať významu lokality

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava - Petržalka
Magistrát - ORM – archív, ODP, OUP-RGTI