

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Real Design, spol. s.r.o.
Šamorínska 10
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
2013-08/ZŠ1

Naše číslo
MAGS ORM 47956/13-280911

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
09.09.2013

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

investor:	ERS Holding, spol. s.r.o., Malé Pálenisko 11, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia a adaptácia administratívnej budovy, Šamorínska 10, na parc.č. 3227/3 a 3227/4 v k.ú. Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa	23.05. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Burianová (autorizácia č. 0928 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	05/2013

Predložená dokumentácia rieši: prestavbu existujúcej administratívno prevádzkovej budovy so suterénom a tromi nadzemnými podlažiami. Pôvodná prevádzka administratívy zostane v časti objektu so samostatným vchodom – v trakte A a trakt B bude slúžiť ako Hotel a wellnes. K objektu budú pristavané dve jednopodlažné nadstavby: nad vestibulom – vznikne kancelária na úrovni 2.NP na plochej streche a nad terasou v úrovni 1.NP – budúce wellnes, ktoré bude mať bazénovú a wellnes časť. Dopravné napojenie do traktu A zostáva z miestnej komunikácie Šamorínska, do traktu B je riešený vstup z bočnej strany objektu. Parkovacie miesta budú pre trakt A aj B zabezpečené v počte 16 v podzemnej garáži a v exteriéri 19 parkovacích miest – spolu 35 parkovacích miest.

celková plocha pozemku 2112,00 m²
zastavaná plocha 1538,92 m²
obostavaný priestor 18 713,97 m³
IZP 0,73 – pôvodný stav

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. 3227/3 a 3227/4, dotknuté vyššie uvedenou stavbou v katastrálnom území Podunajské Biskupice stanovuje funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a

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

potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

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.

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 Ú H L A S Í

so zmenou stavby:	Rekonštrukcia a adaptácia Administratívno – prevádzkovej budovy na Hotel****
na parcele číslo:	3227/3 a 3227/4
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Šamorínska ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby a zmena časti existujúceho objektu na hotel je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko navrhovaný zámer svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite, kde prevláda zástavba rodinných domov pôsobí zámer rušivo. Realizáciou zmeny stavby by došlo k zvýšenému zaťaženiu disponibilného pozemku. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku, index podlažných plôch i zastavanosť pozemku sú už v súčasnosti vyššie v porovnaní s ostatnými pozemkami vo funkčnej ploche, považujeme akýkoľvek nárast podlažnej plochy za neprípustný.

Pre úplnosť konštatujeme: z hľadiska dopravného plánovania sa nestotožňujeme s predloženým výpočtom statickej dopravy a navrhnuté riešenie statickej dopravy v dotknutom území považujeme za podhodnotené.

Dokumentáciu sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Co: Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice
Magistrát - ORM – archív, ODP