

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

FORTRADEX, s.r.o.
Pečnianska 8
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
15.01.2014

Naše číslo
MAGS ORM 40344/14-6260

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /59356508

Bratislava
09.04.2014

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

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | FORTRADEX s.r.o., Pečnianska 8, 851 01 Bratislava |
| stavba: | Apartmentový dom, Šúrska ul., Bratislava - Rača |
| žiadosť zo dňa: | 15.01.2014 a doplnená dňa: 28.01.2014 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. Peter Špička |
| dátum spracovania dokumentácie: | november 2013 |

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu apartmánového domu, ktorý je nepodpivničený, so 6 nadzemnými podlažiami a zastrešený plochou strechou. Na prízemí je umiestnená vstupná hala, recepcia, hygienické zázemie, kotolňa, schodisková hala, schodisko, výťah a 4 apartmánové byty. Na 2.NP až 6.NP je navrhnutá schodisková hala, schodisko, výťah a 5 apartmánových bytov, spolu v objekte bude 29 apartmánových bytov. Apartmán má vstupný priestor - predsieň, kúpeľňu, WC, dennú časť a spálňovú časť (tzv. 2-izbový apartmánový byt).

Dopravný prístup k objektu je riešený priamo zo Šúrskej ul., ktorá sa stykovou križovatkou pripája na Východnú ul. Šúrska ul. je slepá, smerovo nerozdelená, s dvoma jazdnými pruhmi. Jestvujúca komunikácia Šúrskej ul. končí pred záujmovou lokalitou, pričom v predmetnom úseku nie je chodník. Novonavrhaný chodník pre peších má šírku 1,5 m. Súčasťou návrhu je aj vybudovanie parkoviska, o rozlohe 20 x 30 m za objektom. Parkovisko bude prístupovou komunikáciou napojené na predĺženú Šúrsku ul. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je navrhnutých 32 parkovacích miest. Celková plocha pozemku je 1790 m², zastavaná plocha domu je 369,36 m², plochy zelene sú 169,40 m², spevnené plochy sú 170 m² a celková úžitková plocha je 326,80 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 7224/2 a 7224/4, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód G.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód G**. 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 regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|---|--------------------------|----------|---------|
| G | 1,8 | 201 | OV celomestského a nadmestského významu | zástavba mestského typu | 0,30 | 0,20 |
| | | | | rozvoľnená zástavba | 0,23 | 0,20 |

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.

Z urbanisticko-architektonického hľadiska je apartmánový dom nevhodne a nekonceptne umiestnený, v predmetnom území vytvára nevhodný výškový akcent a znižuje tým v danej lokalite kvalitu bývania. Uvažovaný zámer je v rozpore 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

| | |
|-----------------------|------------------------|
| s umiestnením stavby: | Apartmánový dom |
| na parcele číslo: | 7224/2 a 7224/4 |
| v katastrálnom území: | Rača |
| miesto stavby: | Šúrska ul. |

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Apartmánový dom je umiestnený priamo na vstupe do novej rozvojovej lokality, vo funkčnom využití územia pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, ktorá toho času nemá spracované podrobnejšie urbanisticko – architektonické riešenie a ani komplexnejšie dopravné riešenie. V predmetnej lokalite ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov predpokladá rozvoj územia s vysokou hodnotou mestských priestorov, s reprezentatívnym architektonickým a urbanistickým obsahom.

Navrhované riešenie umiestnenia apartmánového domu vytvára v predmetnom území nevhodný výškový akcent, neúmerne zaťažuje územie, čím znižuje kvalitu bývania v danej lokalite, v ktorej prevažuje zástavba izolovaných rodinných domov a málopodlažná zástavba obytného územia do 4 nadzemných podlaží.

Konštatujeme, že v predloženej projektovej dokumentácii pre apartmánový dom nie sú riešené žiadne priestory „pre prevádzku ubytovacieho zariadenia“, ako sú miestnosti pre zamestnancov (zázemie), technické miestnosti - sklady pre posteľnú bielizeň, deky, uteráky, osušky, dezinfekčné prípravky a pod., ktoré sa navrhujú podľa kategórie a triedy ubytovacieho zariadenia pre prechodné „sezónne“ ubytovanie, ktoré sú spojené aj so službami. Vzhľadom na uvedené sa predmetná stavba podľa dispozičného riešenia javí ako bytový dom.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát – OUP, ODI, archív