

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Pro Linea a.s.**  
**Zadunajská 8**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS ORM 42787/14--30286                      Ing. arch. Barutová                      31.3.2014

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

investor:	<b>MT INVESTMENT, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčné centrum Petržalka – Hotel P</b>
žiadosť zo dňa	<b>13.2.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Akad. arch. Fedor Minárik</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2006, aktualizácia 01/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu objektu „Hotel P“. Objekt má 7 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V objekte sú riešené spoločenské priestory, recepcia, fitnes, reštaurácia, kaviareň, hotelové izby a apartmány. Dopravne je objekt pripojený z miestnej komunikácie Zadunajskej ulice.

plocha pozemku	1039,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	828,80 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	5615,70 m <sup>2</sup>
nadzemná podlažná plocha	4786,90 m <sup>2</sup>
kapacita	72 izieb
parkovanie	35 stojísk

Pre predmetný zámer hl. m. SR Bratislava vydalo dňa 3.3.2008 pod č.j.: MAGS ORM20111/3347/2008 súhlasné záväzné stanovisko s podmienkami. Uvedené záväzné stanovisko bolo vydané na podklade v tom čase platnej územnoplánovacej dokumentácie.

**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, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **5073/11,37,56,57**, je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej

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

časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú deklarované na celý funkčný blok. V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. Podľa prepočtu na riešené územie:

IZP = 0,79    IPP = 4,6    KZ = 0,10

Zámer nespĺňa reguláciu, definovanú pre stabilizované územie. Rozsah, kapacita a objem zástavby je v danej lokalite neúmerne intenzívny.

Uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po posúdení a prerokovaní v urbanistickej komisii dňa 25.3.2014

### Hlavné mesto SR Bratislava

#### NE S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčné centrum Petržalka – Hotel P</b>
na parcele číslo:	<b>5073/11,37,56,57</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Zadunajská cesta</b>

#### Odôvodnenie :

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Umiestnenie zámeru, ktorý predstavuje neúmerne zaťaženie pozemku, je v rozpore so záväznou reguláciou stabilizovaného územia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie a jeho realizáciou by sa zhoršila prevádzková kvalita dotknutého územia.

Konštatujeme zároveň, že časť objektu s navrhovanými 18 apartmánmi na stredno a dlhodobý prenájom kvalifikujeme ako funkciu bývania, čo predpokladá zvýšenie deficitu navrhovaných parkovacích miest (v pôvodnej dokumentácii z 11/2006 bolo navrhovaných 46 parkovacích miest).

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - ORM – archív, ODI