

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Fischmann & Partners, spol. s r.o.
Bratislava – Devín 4283
841 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS ORM 51739/14-291442

Vybavuje
Ing. arch. Barutová

Bratislava
23.9.2014

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

investor:	Fischmann & Partners, spol. s r.o. Bratislava
investičný zámer:	CASTELLO – polyfunkčný dom v Čunove
žiadosť zo dňa	26.6.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Gabriel Drobníak
dátum spracovania dokumentácie:	04/2014

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu 2-podlažného polyfunkčného domu na Petržalskej ulici v Čunove oproti jestvujúcemu objektu kaštieľa. Objekt má slúžiť pre bývanie, penzión, obchod a služby. Na prízemí sú umiestnené prevádzky obchodu, služieb a recepcia penziónu. Na poschodí sú 3 byty a 4 izby penziónu. Pred bytmi na poschodí sú terasy. Statická doprava je riešená vo dvore a pred objektom na mestskom pozemku (13 + 11 státí), dopravné pripojenie z miestnej komunikácie Petržalská ulica. Parkovanie uvažuje s 21 miestami, sčasti na vlastných pozemkoch, 11 miest na mestskom pozemku (investor predpokladá dohodu s MČ).

plocha pozemku	2664,3 m ²
zastavaná plocha	638,5 m ²
podlažná plocha	1070,4 m ²
zeleň	978,46 m ²
spevnené plochy	763,08 + 332,53 m ²
predajná plocha	209,58 m ²

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. 541/5, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu**, kód 202, t.j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce 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.

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

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, t.j. 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.

V rámci stabilizovaného územia sa regulácia uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie, pričom 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.

Zástavbu predmetného bloku tvorí prízemný objekt historického kaštieľa (NKP súp.č.218, parc. 542), historický objekt sýpky (NKP súp.č.222, parc. 539) – oba národná kultúrna pamiatka, príľahlý relikv historického parku a pozdĺž Petržalskej ulice prízemný objekt reštauračného zariadenia a potravín. Umiestnenie navrhovaného objektu nezvyšuje kvalitu prostredia ani prevádzkovú kvalitu lokality, ktorej charakteristický obraz a proporcie tvoria historické objekty kaštieľa a sýpky s príľahlým historickým parkom a predpolím kaštieľa. Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

byty	403,20 m ²	(40,656 %)
penzión	244,95 m ²	(24,699 %)
obchod a služby	343,58 m ²	(34,645%)
spolu	991,73 m ²	

Z hľadiska funkčného využitia je vo funkcii občianska vybavenosť lokálneho významu bývanie prípustné, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Ďalšie dosahované indexy navrhovanej zástavby v predloženej dokumentácii nie sú deklarované.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 2.9.2014

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	CASTELLO – polyfunkčný dom v Čunove
na parcele číslo:	541/5
v katastrálnom území:	Čunovo
miesto stavby:	Petržalská ulica

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou:

- podlažná plocha bývania prekračuje prípustný podiel podlažnej plochy objektu. Podlažná plocha bývania tvorí 40,656 % podlažnej plochy objektu oproti maximálnemu záväznému regulatívu 30% vo funkcii občianska vybavenosť lokálneho významu
- umiestnenie parkovacích miest do nádvorja kaštieľa je neprípustné
- umiestnenie navrhovaného objektu je v rozpore so záujmami ochrany pamiatkového fondu
- zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, v ktorom sa nachádzajú objekty národných kultúrnych pamiatok (objekt historického kaštieľa - NKP súp.č.218, historický objekt sýpky - NKP súp.č.222)

Hlavné mesto SR Bratislava obstaralo Štúdiu využitia stavby – dokumentácia investorského zámeru: rekonštrukcia objektov kaštieľa a sýpky pre Projekt „Kaštieľ a sýpky, posudky a prídavné dokumentácie obnovy kultúrnych pamiatok“ s finančnou podporou Ministerstva kultúry a cestovného ruchu SR. Projekt v jednej z dvoch alternatív navrhuje na parcele č.541/5 vybudovanie parku. Táto dokumentácia bola

schválená Krajským pamiatkovým úradom v záväznom stanovisku z dňa 7.1.2011, v ktorom úrad schvaľuje projektovú dokumentáciu s odobrením oboch variantov s poznámkou, že *„Pre variantné riešenia je rozhodujúce doriešenie vlastníctva pozemkov bezprostredne súvisiacich s historickými stavbami (pôvodne historický park s areálom).“*

Na predmetnej parcele považujeme z hľadiska zachovania areálu kaštieľa za vhodné zachovať voľné priestranstvo a znovuvybudovať záhradu a park. Vzhľadom na uvedené vo vzťahu k areálu historického kaštieľa považujeme riešenie novostavby polyfunkčného domu za nevhodné.

V prípade že napriek uvedeným skutočnostiam trváte na zainvestovaní pozemku, je v súvislosti s historickými hodnotami daného prostredia potrebné zámer akéhokoľvek prípadného zastavania predmetného pozemku zdokumentovať na celý stabilizovaný blok, s dôrazom na preverenie vhodnosti umiestnenia uvažovaných objektov v danej lokalite, pričom plánovaný zámer nesmie znížiť kvalitu prostredia, vzhľadom na bezprostredné susedstvo historických objektov pamiatkovo chránených ako NKP. Dostavba bloku teda musí byť riešená spôsobom, ktorý neznehodnotí pamiatkovo chránený priestor a bude zodpovedať požiadavkám na jeho ochranu, stanoveným príslušným orgánom štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

Vzhľadom na uvedené odporúčame zámer prehodnotiť v súčinnosti s orgánmi pamiatkovej ochrany a MČ Bratislava – Čunovo s dôrazom na zachovanie vstupného priestoru pred kaštieľom. Nadalej doporučujeme v záujme veci a doriešenia vlastníckych vzťahov, príp. odkúpenia, resp. zámeny pozemkov uskutočniť rokovania na úrovni Hlavného mesta SR Bratislava a Mestskej časti Bratislava - Čunovo.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

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