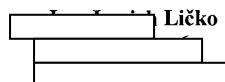


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
027-09/2011 MAGS ORM 54424/11-366238 Ing. arch. Barutová 21.10.2011

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

investor:	Relax Centrum Rusovce s.r.o.	
investičný zámer:	PONTEO II	
žiadosť zo dňa	28.9.2011	
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie	
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Zornička	
dátum spracovania dokumentácie:	09/2011	

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby Ponteo II. wellness s bazénom, 26-timi izbami a 6-timi apartmánmi – hlavná budova (SO-01). Navrhovaný je aj samostatne stojaci „radový bytový“ objekt s 9-timi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi (SO-02). Hlavný objekt má 2 podzemné a 3 nadzemné podlažia, „bytový“ objekt má 2 nadzemné podlažia.

celková plocha funkčného bloku	13 019 m ²
celková zastavaná plocha	3752 m ²
celková výmera podlažných plôch	7385 m ²
plocha zelene	4340 m ²
spevnené plochy	1172 m ²
komunikácie a parkovanie	7507 m ²

jestvujúci objekt Ponteo

zastavaná plocha	1262 m ²
úžitková plocha	3939 m ²
nadzemná podl. plocha	2439 m ²

SO-01

zastavaná plocha	1339 m ²
úžitková plocha	3939 m ²
nadzemná podl. plocha	2824 m ²

SO-02

zastavaná plocha	1151 m ²
úžitková plocha	1791 m ²
nadzemná podl. plocha	2122 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:

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

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. **1287/2,475,479,477,476,524,509** funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu**, kód **202**

Charakteristika: plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. Stavby sú umiestňované na samostatných pozemkoch.

Funkčné využitie prevládajúce: občianska vybavenosť prevažne dennej potreby viazaná na bývajúc obyvateľstvo

Funkčné využitie prípustné: podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch
Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: dostavby bytov nad podlažím základnej funkcie, bytové domy do 4. nadzemného podlažia len mimo areálov základných škôl, materských škôl, jasí, zdravotníckych a sociálnych zariadení

Funkčné využitie neprípustné: podľa tabuľky

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. 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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	202	OV lokálneho významu	zástavba lokálnych centier obč. vybaven.	1-2	0,30	0,25

Vo funkcii je v obmedzenom rozsahu prípustná funkcia bývania a to 10-30% celkových nadzemných podlažných plôch.

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.

Lokalita nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

K riešeniu statickej dopravy pre hlavnú budovu (SO 01) nie je možné zaujať stanovisko, nakoľko v dokumentácii nie je jednoznačne zadefinované využitie objektu.

Z hľadiska riešenia dopravy ďalej konštatujeme, že:

- riešenie statickej dopravy pre radovú zástavbu (27 státí pre 9 b. j.) je navrhnuté na základe nekorrektného výpočtu
- k riešeniu statickej dopravy pre hlavnú budovu nie je možné zaujať stanovisko, nakoľko v dokumentácii nie je jednoznačne zadefinované využitie objektu – v jednotlivých kapitolách sú uvádzané rôzne vzájomne nekorešpondujúce údaje o ubytovaných, zamestnancoch, návštevníkoch, nejasné je využitie bazény a sauny (pre verejnosť alebo iba pre ubytovaných) - čo má vplyv na výpočet statickej dopravy
- vo výpočte statickej súčasne upozorňujeme dopravy na nesprávne uvažovaný súčiniteľ vplyvu veľkosti obce 0,3 – pre Bratislavu sa uvažuje $k_v = 1,1$
- riešenie parkovania na teréne pred hlavnou budovou (17 kolmých státí na miestnej komunikácii) nezodpovedá pôvodnému riešeniu zástavby lokality Pieskový hon 2, ku ktorému bola miestna komunikácia povolená - parkovanie žiadame navrhnuť ako samostatnú plochu mimo dopravného priestoru príp. formou hromadnej garáže v hlavnom objekte (ako v uvedenom pôvodnom riešení)

- vo výkresovej časti chýbajú na situačných výkresoch kóty prislúchajúce k dopravným stavbám – rampa, chodníky, parkovacie státi, vjazdy (spevnené plochy) pred radovou zástavbou a pod.

Z hľadiska riešenia technického vybavenia je potrebné:

- pre odvádzanie dažďových vôd navrhnuť a zrealizovať konkrétne vsakovacie zariadenia
- do dokumentácie v grafickej časti doplniť riešenie zásobovania elektrickou energiou – NN prípojku z jestvujúcej TS
- do dokumentácie doplniť riešenie napojenia na telekomunikačnú sieť.

V prípade, že všetky systémy technickej infraštruktúry sú zakreslené v spoločnej koordinačnej situácii (najmä v stupni dokumentácie pre územné rozhodnutie), je potrebné ich adekvátne grafické rozlíšenie (farby, mierka).

Pojem radový bytový dom nie je v súlade so stavebnou legislatívou. Podľa STN 73 4301 budovy na bývanie je bytový dom definovaný ako „budova na bývanie pozostávajúca zo 4 a viacerých bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie“. Navrhované radové domy (SO-02) sa nedajú podľa normy zaradiť medzi bytové domy, keďže každý byt má samostatný vstup – tieto zaradíme medzi rodinné domy.

Konštatujeme, že vo funkcii občianska vybavenosť lokálneho významu nie sú rodinné domy prípustné.

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 Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	PONTEO II
na parcele číslo:	1287/2,475,479,477,476,524,509
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Pieskový hon

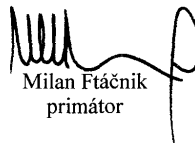
Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko vo funkcii občianska vybavenosť lokálneho významu nie je prípustné umiestňovať objekty rodinných domov.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 4 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rusovce
Magistrát - ORM-archív, OÚP, ODP