



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

XXX

XXX

XXX

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

176/2020/12-OURaD/Va10

Vybavuje/telefón/e-mail

Ing. arch. Vasek

02/68288836

jozef.vasek@petrzalka.sk

Bratislava

12.03.2020

VEC

Vyjadrenie

Listom doručeným dňa 25.11.2019 a e-mailovou poštou doplnenými ďalšími dokladmi ste nás požiadali o prehodnotenie nesúhlasného stanoviska mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 6522/2018/12-OURaD/Va40 zo dňa 22.06.2018 k investičnému zámeru Nadstavby, vnútornej prestavby, zmeny účelu využitia existujúceho objektu na pozemku parc.č. 3336/14, k.ú. Petržalka, jeho zateplenia a prístavby vo dvore objektu na Švabinského ul. 13 v Bratislave v zmysle upravenej architektonickej štúdie zo septembra 2018 pod názvom „Apartmánové byty, obchodný priestor“.

V súčasnosti existujúci objekt slúži ako skladovo-administratívny objekt s obchodnými priestormi na prízemí. Dôvodom a cieľom štúdie je zdokumentovať realizovateľnosť nadstavby objektu o ustupujúce 5. a 6. NP s kompletnou dispozičnou zmenou vnútorných priestorov na 2. – 4. NP pre ubytovanie v apartmánových bytoch. 1. NP objektu je ponechané v pôvodnej funkcii s minimálnym zásahom do pôvodnej dispozície - situovanie druhého výťahu, skladové a komunikačné priestory. Na 2. - 4 NP sa na každom podlaží vytvoria 3 apartmány, prístupné z dvoch komunikačných traktov. Na 5. NP sa zrealizujú 2 apartmány, ktoré sú riešené plošne nadštandardne s možnosťou umiestnenia ateliéru, resp. priestoru pre duševnú, koncepčnú prácu. Na 6. NP sa zrealizuje 1 apartmán a terasa, ktorá bude zároveň tvoriť vegetačnú strechu. Podľa priloženej štúdie existujúcich a navrhovaných parkovacích miest stavby ANDALEX – I. etapa je vypočítaná potreba 23 parkovacích miest.

Po posúdení Vašej žiadosti a po prerokovaní štúdie investičného zámeru v komisii územného plánu, výstavby a rozvoja pri miestnom zastupiteľstve Vám mestská časť Bratislava-Petržalka dáva nasledovné **vyjadrenie**:

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je existujúca budova na pozemku parc.č. 3336/14 a susedný pozemok parc.č. 3336/9 súčasťou **stabilizovaného** územia funkčného využitia plôch pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** číslo funkcie 201 s nasledujúcou charakteristikou:

- 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.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Mierkou 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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

Navrhovaný investičný zámer z funkčného hľadiska nie je v rozpore s platnou územno-plánovacou dokumentáciou mesta.

K samotnému riešeniu investičného zámeru máme tieto pripomienky:

1. Z navrhovaného dispozičného riešenia objektu vyplýva, že nejde o apartmánový dom, ale o bytovú budovu, z čoho vyplýva, že pre celú budovu vrátane navrhovaného počtu 12 bytov (3 byty - dvojizbové, 3 byty - trojizbové, 6 bytov - štvorizbové) je potrebné zabezpečiť 30 parkovacích miest. Z predložených podkladov je možné akceptovať 25 parkovacích miest, t.j. parkovanie vo dvore 9 parkovacích miest a 16 miest v hromadnej garáži. Chýba 5 parkovacích miest.
2. Do štúdie požadujeme doplniť hodnotné riešenie verejného priestoru.

V prípade akceptovania uvedených požiadaviek a pripomienok je potrebné štúdiu investičného zámeru Nadstavby, vnútornej prestavby, zmeny účelu využitia existujúceho objektu na pozemku parc.č. 3336/14, k.ú. Petržalka, jeho zateplenia a prístavby vo dvore objektu na Švabinského ul. 13 v Bratislave dopracovať a až po jej dopracovaní bude možné k nej vydať súhlasné stanovisko.

Ján Hrčka
starosta