

TV LUX s.r.o.
Prepoštská 5
811 01 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa

Naše číslo
5919/2023/RÚRaGIS-08/23369

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Zuzana Gazsová
02 / 68 288 836
zuzana.gazsova@petrzalka.sk

Bratislava
14.08.2023

VEC

Vyjadrenie

Listom doručeným dňa 19.04.2023 ste nás požiadali o vyjadrenie k investičnému zámeru polyfunkčného objektu pre TV LUX a Konferenciu biskupov Slovenska „TV LUX“ v k.ú. Petržalka na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 1866/29, 1866/4, 1866/11, 1866/5 v zmysle projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť N-ART s.r.o., Betliarska 12, 571 01 Bratislava, v marci 2023.

Predmetom investičného zámeru je päťpodlažný polyfunkčný objekt pre priame zabezpečenie televíznej tvorby pre TV LUX s kaplnkou (1., 2. a 3. NP), administratívou pre KBS (3. NP) a apartmánovým bývaním pre dočasné operatívne účely resp. regulérne bývanie typu služobného bytu (5. NP). Objekt má podzemné podlažie s 38 parkovacími miestami.

Po posúdení žiadosti a priloženej projektovej dokumentácie mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade so zákonom č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov a podľa čl. 29 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších dodatkov mestská časť Bratislava-Petržalka dáva nasledovné **vyjadrenie**:

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, sú predmetné pozemky súčasťou **stabilizovaných** území určených pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy a **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, kde podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou **stabilizovaných** území. 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 hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **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).

Zároveň je riešené územie súčasťou prerokovaného územnoplánovacieho podkladu, urbanistickej štúdie „Riešenie centrálnej rozvojovej osi Petržalky“, ktorá v rámci sektoru F, v regulačnej jednotke F2.2-1 navrhuje rozvoj predmetného územia formou dvojpodlažného objektu občianskej vybavenosti a na ploche v blízkosti Chorvátskeho ramena navrhuje územie pre rozvoj funkcie parku a športových a voľnočasových aktivít.

Dňa 06.06.2023 bol zámer prorokovaný na zasadnutí Komisie územného plánu, výstavby a rozvoja pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka, kde sa členovia komisie zhodli, že „v predloženej investičnej zámere nie je jasný prínos projektu pre lokalitu. Predmetné územie potrebuje živý parter ako rozšírenie spoločenských priestorov v území a kvalitných verejných priestorov prírodného charakteru orientovaných smerom ku korytu Chorvátskeho ramena. Komisia odporučila preveriť navrhované dopravné riešenie ako aj dohodu s ostatnými vlastníkami okolitých pozemkov a riešiť celé územie ako celok“.

K predloženej dokumentácii máme nasledujúce požiadavky a pripomienky:

1. Keďže je predmetný investičný zámer súčasťou stabilizovaného územia, v ktorom mierkou a limitom pre novú výstavbu je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, je nevyhnutné aby hmotovo priestorové riešenie predloženého investičného zámeru rešpektovalo diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a aby stavba ako celok rešpektovala charakter územia a nevňášala do neho neprimeraný vizuálny kontrast. V rámci funkčnej plochy pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 **požadujeme** zredukovať celkovú nadzemnú podlažnú plochu na **maximálne dve nadzemné podlažia** (tak aby navrhovaný objekt rešpektoval výšku existujúceho kostola).
2. Pre účely jednoznačného výkladu pojmov v rámci konaní vedených v zmysle stavebného a katastrálneho zákona **odporúčame** vnútorné priestory nazvané ako „**apartmánové bývanie pre dočasné operatívne účely resp. regulérne bývanie typu služobného bytu**“ jednoznačne identifikovať ako nebytové resp. bytové (v prípade doloženia výpočtu podielu bývania celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčných plôch, kde vo funkčnej ploche 201 podiel funkcie bývania neprekročí 30% a vo funkčnej ploche 501 neprekročí 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy).
3. **Požadujeme** doplniť výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle príslušných predpisov a STN.
4. **Požadujeme** doplniť spôsob riešenia odpadového hospodárstva.
5. Vzhľadom na charakter stabilizovaného územia a prírodný charakter dotknutého územia pozdĺž ramena, ktoré je súčasťou biokoridoru Chorvátskeho ramena, je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby klásť dôraz aj na **estetickú hodnotu a architektonické spracovanie novej výstavby**, tak aby neartikulované fasády v priamom kontakte s prírodným rekreačným územím nenarúšali jeho charakteristický obraz a proporcie a nevňášali do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku.

Zároveň vás upozorňujeme, že v zmysle §140a) ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, obsah záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie uplatňuje hlavné mesto SR Bratislava ako príslušný dotknutý správny orgán vydaním záväzného stanoviska k investičnej činnosti na základe žiadosti doloženej k projektovej dokumentácii spracovanej v zmysle predpisov v podrobnosti pre územné rozhodnutie.

Ján Hrčka
starosta

Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OUIK, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava