

Miroslava Štefanovičová

Ambroseho 5/2454

851 02 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
13.11.2023Naše číslo
9977/2023/OŽP-GIS/48429Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Helena Kostková
02 / 68 288 836
helena.kostkova@petrzalka.skBratislava
11.12.2023

VEC

Vyjadrenie k investičnému zámeru „Apartmánový dom Kopčianska“

Listom doručeným dňa 20.11.2023 ste nás v zastúpení investora STH-Stavohotely a.s., Prievozská 452/14A, 821 09 Bratislava požiadali o stanovisko k investičnému zámeru s názvom „Apartmánový dom Kopčianska“ v zmysle priloženej dokumentácie, stupeň investičný zámer (ďalej len „dokumentácia“), ktorú vypracoval JFcon s.r.o., zodpovedný projektant Ing. Peter Juráš, autorizovaný stavebný inžinier 6158*11-410. Zámerom projektu je rekonštrukcia a zmena účelu využitia budovy so súpisným číslom 2444, označenej v dokumentácii ako ubytovacie zariadenie na pozemku reg. C-KN parc. č. 5802/2 v k.ú. Petržalka na Kopčianskej ulici Bratislave na apartmánový dom. Navrhovaný zámer rieši vytvorenie bytov z existujúcich priestorov ubytovne. Toho času sa v ubytovni nachádza 108 ubytovacích jednotiek 1-3 izbových, s vlastným technickým a sociálnym vybavením. Navrhovaný zámer rieši aj revitalizáciu priľahlých spevnených plôch a zelene. Zároveň ste požiadali o stanovisko k ideovému riešeniu parkovacích státí formou parkovacieho domu/garáže. Nové parkovacie miesta navrhuje investor riešiť v novovybudovanom parkovacom dome na vlastnom pozemku.

Po posúdení žiadosti a priloženej dokumentácie Vám mestská časť Bratislava-Petržalka dáva nasledovné **vyjadrenie**:

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“) je predmetný pozemok súčasťou **stabilizovaného** územia určeného na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie **101**, s nasledujúcou charakteristikou:

- Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.
- Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaného územia. 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.

Upozorňujeme na skutočnosť, že k žiadosti ste nepredložili projektovú dokumentáciu s návrhom dopravného napojenia – vjazdu, ani projektovú dokumentáciu k parkovaciemu domu, s návrhom jeho umiestnenia a výpočtom statickej dopravy. Vytvorením bytov z ubytovacích jednotiek ubytovne sa mení funkčné využitie stavby. Touto novou funkciou sa v dotknutom stabilizovanom území zvýšia nároky na statickú dopravu, čím dôjde k zníženiu prevádzkovej kvality prostredia.

Ďalej upozorňujeme, že predložená dokumentácia rieši len časť budovy so súpisným číslom 2444. Uvedená budova so súpisným číslom 2444 je zapísaná na liste vlastníctva č. 2074, s kódom druhu stavby 20 – Iná budova na pozemku reg. C-KN parc. č. 5802/2 v k.ú. Petržalka vo výlučnom vlastníctve investora, spoločnosti STH-Stavhotely, a.s., Prievozská 452/14A, 821 09 Bratislava. Na samostatnom liste vlastníctva č. 2097 je zapísaná budova s tým istým súpisným číslom 2444, s kódom druhu stavby 20 - Iná budova, na pozemku reg. C-KN parc. č. 5802/1 v k.ú. Petržalka vo výlučnom vlastníctve spoločnosti Kopčianska, s.r.o., Tichá 45, 811 02 Bratislava.

Podľa evidencie určených súpisných čísiel budovám v k.ú. Petržalka, vedenej tunajšou mestskou časťou a podľa registra adries, ktorý má štatút referenčného registra, čo znamená, že údaje z neho sa pokladajú za všeobecne záväzné a nespochybniteľné, existuje v k.ú. Petržalka len jedna budova so súpisným číslom 2444 na Kopčianskej ulici č. 80 v Bratislave s jedným hlavným vstupom do tejto budovy, t.j. jednou adresou a s jedným zameraným adresným bodom. Z uvedeného vyplýva, že jedna budova, ktorej bolo určené jedno súpisné číslo, je evidovaná v katastri nehnuteľností na dvoch listoch vlastníctva vo výlučnom vlastníctve dvoch právnych subjektov.

Na základe uvedených skutočností mestská časť Bratislava-Petržalka nevie predloženú žiadosť kvalifikovane posúdiť a nemôže vydať stanovisko k predloženému investičnému zámeru pre nedostatočne spracovanú projektovú dokumentáciu, ktorá nekorešponduje s predloženým zámerom v žiadosti.

Žiadame o dopracovanie a doplnenie dokumentácie, ktorej predmetom bude celá budova so súpisným číslom 2444, prepočet potrebných nárokov investičného zámeru na parkovacie kapacity s návrhom ich riešenia. Vašou žiadosťou o stanovisko k investičnému zámeru sa mestská časť bude zaoberať až po predložení žiadosti s dopracovanou dokumentáciou.

Ján Hrčka
starosta

