



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

WIGRO TRADE CENTER a.s.

Jašíkova 2
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
22.10.2019

Naša značka
5288/1793/2020/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/@
Pifková Tatiana Ing.arch.
02/49253373/tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
07.02.2020

Vec
Stanovisko k investičnej činnosti

Názov stavby: Polyfunkčný komplex „Fenix park“
Stavebník: WIGRO TRADE CENTER a. s., Jašíkova 2, 821 01 Bratislava
Miesto stavby: Račianska – Kukučínova – Jarošova ul.
Parcela č.: 11744/14, 11744/23, 11744/24, 11749/2, 11749/5, 11749/7, C-KN, k. ú. Nové Mesto
Urgencia zo dňa: 22.10.2019
PD zo dňa: 07/2016 – dokumentácia pre územné rozhodnutie (gen. projektant: MArch. MAUD. Andrej Alan Daniel Gajdoš, aut. arch. SKA 1885 AA, Salpiera & Gajdos Architects, s.r.o., Jelenia 2, 811 05 Bratislava)

Zámer rieši výstavbu polyfunkčného komplexu na pozemkoch s parc. č. **11744/14, 11744/23, 11744/24, 11749/2, 11749/5, 11749/7**, KN C, k. ú. Nové Mesto, s celkovou plochou riešeného územia 5198 m². Navrhovaný komplex pozostáva z 2 hlavných stavebných objektov – BLOK A a BLOK B, ktoré tvoria samostatné dilatčné celky. Bloky majú spoločnú podnož, tvorenú dvojpodlažnou podzemnou garážou.

BLOK A (SO 101) má 14 nadzemných podlaží (N. P.). Podlažia 1. N.P. a 2. N. P. sú určené pre obchod a služby. Podlažia 3. N. P. až 13. N. P. sú určené pre trvalé bývanie. Podlažie 14. N. P. je ustúpené podlažie – strecha. **BLOK B (SO 102)** má 19 N. P.. Podlažia 1. N.P. a 2. N. P. sú určené pre obchod a služby. Podlažia 3. N. P. až 18. N. P. sú určené pre prechodné ubytovanie. Podlažie 19. N. P. je ustúpené podlažie – strecha. Podzemné podlažia sú určené pre statickú dopravu a technické zariadenia.

V **BLOKU A** je navrhnutých 48 bytových jednotiek (4671 m²) a 2 jednotky prechodného ubytovania (99 m²). V **BLOKU B** je navrhnutých 97 jednotiek prechodného ubytovania (8931 m²). V **BLOKU A** je navrhnutá plocha pre obchod a služby 654 m² a v **BLOKU B** 1216 m². Celková plocha započítateľnej zelene na teréne a konštrukciách je 1733 m².

Statická doprava je zabezpečená v riešenom území v počte stojísk 256 v podzemnej garáži a 28 stojísk je umiestnených na teréne. Celkovo je zabezpečených 284 parkovacích stojísk. Vytvorené parkovacie stojiská tohto zámeru zabezpečujú statickú dopravu aj pre existujúci susedný bytový dom Cornville, ktorý má časť statickej dopravy zabezpečenú 9 stojiskami vo vlastných garážach a 11 stojiskami na parkovisku predajne BILLA. Celkové nároky na static-

☎/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

kú dopravu FENIX PARKu a Cornville sú 293 stojísk, pričom po ukončení výstavby FENIX PARKu bude k dispozícii 304 stojísk. Dopravné napojenie komplexu je riešené z Račianskej ulice.

Stavba bude napojená na inžinierske siete. Vo východnej časti pozemku sa navrhuje kiosková trafostanica a dieselaagregát.

Predložený zámer je navrhnutý na území, ktoré je v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy súčasťou stabilizovaného územia určeného pre funkciu **občianska vybavenosť celomestského a nadmests-kého významu** (kód funkčného využitia územia č. **201**) a čiastočne aj stabilizovaného územia určeného pre funkciu **priemyselná výroba** (kód funkčného využitia územia č. **301**).

Stabilizované územie v zmysle záväznej časti ÚPN HM SR Bratislavy je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné určenie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Pre reguláciu využitia územia v stabilizovaných územiach platí bod 2.2.2 záväznej časti ÚPN HM SR Bratislavy:

*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. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne 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 zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).*

Na základe predložených podkladov a ich posúdenia v danej lokalite s **Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy**, schváleným uznesením č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 Mestským zastupiteľstvom, v znení neskorších zmien a doplnkov, konštatujeme, že zámer **nie je v súlade** s predmetnou územnoplánovacou dokumentáciou z nasledujúcich dôvodov:

- Predložený zámer je navrhnutý na území, ktoré je v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy súčasťou stabilizovaného územia pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód 201) a súčasťou stabilizovaného územia pre funkciu priemyselnej výroby (kód 301). Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné určenie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. V tomto prípade **ide o novostavbu, ktorá zásadne mení charakter územia**, čo je v rozpore s bodom C.2.2.1. *Intenzita využitia funkčných plôch.*
- Predložený investičný zámer **nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia**, charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a **vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku**. Hodnota indexu podlažných plôch predloženého zámeru IPP=3,0 výrazne prekračuje hodnoty IPP okolitých stabilizovaných území, čo je v rozpore s bodom C.2.2.2. *Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach.*
- Investičný zámer je umiestnený v bezprostrednej územnej a priestorovej väzbe na Račiansku ulicu. Platný Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov uvádza podľa bodu C1.2.2. *Urbanistická kompozícia a obraz mesta* pre ostatné územie kompaktného mesta, do ktorého je začlenená aj Račianska ulica, **požiadavku zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie a homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru** s predpokladom pre umiestňovanie centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov. Ani jednu z týchto požiadaviek platného územného plánu mesta **predložený zámer nerešpektuje**, keďže v jeho rámci sú navrhnuté dva izolované objekty (19-podlažný „apartmánový dom“ a 14-podlažný bytový dom) „vyrastajúce“ zo spoločného podnožia, ktoré vystupuje nad úroveň chodníka na Račianskej ulici až o 2 metre.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

- Predmetné územie je v tesnom kontakte s plánovanými dopravnými stavbami, a to **s mimoúrovňovou križovatkou Jarošova – Pionierska**, ktorá je súčasťou verejnoprospešnej stavby D5 (výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská – Jarošova), ako aj **so stavbou prepojenia železničného koridoru Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka**, ktoré je súčasťou verejnoprospešnej stavby D81 (výstavba prepojenia železničných koridorov č. IV a V na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka a zapojenie Letiska M. R. Štefánika na železničnú trať Bratislava ÚNS – Bratislava Nové Mesto). Umiestnenie investičného zámeru v tesnej blízkosti významného dopravného uzla, ktorý spôsobí **zaťaženie nadmerným hlukom a emisiami**, je v nesúlade s bodom *C.12.4. Hluková situácia*, podľa ktorého **je potrebné obytnú zástavbu v lokalitách pod vplyvom nadmerného hluku pri ťažiskových dopravných trasách minimalizovať**. Rovnako **nevhodné** je však táto lokalizácia umiestnenie aj pre **ubytovacie zariadenie cestovného ruchu poskytujúce ubytovanie na krátkodobé pobyty**, medzi ktoré patrí „apartmánový dom“ v zmysle platnej legislatívy.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnému zámeru nenahrádza stanoviská, záväzné stanoviská, vyjadrenia a rozhodnutia v zmysle platných právnych predpisov.

Platnosť tohto stanoviska je 1 rok od dátumu vydania.

Prílohy:

1x situácia – doprava, širšie vzťahy

Na vedomie:

MČ BANM, odd. ÚK a SP

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

v z. podľa poverenia č. 114/2019
zo dňa 30.09.2019

Ing. arch. Peter Vaškovič
zástupca starostu mestskej časti

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	