

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Eurocom & Co, s.r.o.
Nobelova 18
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM32171/12-1674 Ing. arch. Paalová/59356337 12.4.2012

Vec:

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – NOVÉ MESTO, architektonicko – urbanistická štúdia „Objekt cestovného ruchu a administratívy“, lokalita Nobelova ulica, stanovisko k investičnému zámeru

K Vašej žiadosti o stanovisko k architektonicko - urbanistickej štúdii „Objekt cestovného ruchu a administratívy“ v lokalite Nobelova ulica Vám na základe odborného posúdenia oznamujeme nasledovné stanovisko:

žiadateľ:	Eurocom & Co, s.r.o.
žiadosť zo dňa:	3.1.2012 evidovaná v podateľni magistrátu dňa 3.1.2012
pozemky parc. číslo: 13525/11, 13440/1, 12, 16, 63, 64, 65, 67, 68;	podľa údajov dostupných magistrátu
katastrálne územie:	Nové Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Nobelova ulica č. 18
zámer žiadateľa:	rekonštrukcia, dostavba a nadstavba existujúceho objektu administratívy (4 NP) a ubytovne (4 NP) na objekt cestovného ruchu (hotel 5NP) a administratívy (6 NP) so zachovaním a dobudovaním verejne prístupného parku na pozemku parc. č. 13525/11, kat. územie Nové Mesto;

Podľa predloženej architektonicko – urbanistickej štúdie „Objekt cestovného ruchu a administratívy“ (Projekt design studio, s.r.o., 9/2009) je zámerom investora Eurocom & Co, s.r.o. rekonštrukcia, dostavba a nadstavba existujúceho objektu administratívy (4 NP) a ubytovne (4 NP) na objekt cestovného ruchu (hotel 5NP) a administratívy (6 NP) so zachovaním a dobudovaním verejne prístupného parku na pozemku parc. č. 13525/11, kat. územie Nové Mesto. Dopravný prístup je z Nobelovej ulice, navrhnutých je 75 parkovacích miest; plocha riešeného územia je 4397 m², zastavaná plocha je 1850 m² (42%), spevnené plochy 1257 m² (28,6%), plochy zelene 1290 m² (29,4%).

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 13440/1, 12, 16, 63, 64, 65, 67, 68, kat. územie Nové

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 65 35 02/59 35 65 55 VÚB 6327012/0200 603 481 www.bratislava.sk primator@bratislava.sk

Mesto **funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie stabilizované, číslo funkcie 101**. Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 13525/11, kat. územie Nové Mesto stanovuje **funkčné využitie územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy ako územie mestskej zelene stabilizované, číslo funkcie 1110**.

Funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101.

Podmienky funkčného využitia plôch

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 požiarnu 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, **verejného stravovania**, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, **zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.**

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, **zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu**, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, **solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu**, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

V rámci zariadení občianskej vybavenosti lokálneho významu uvedených ako prípustné využitie v obmedzenom rozsahu sú prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch aj zariadenia administratívny a prípustným spôsobom využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu aj ubytovacie zariadenia cestovného ruchu.

Funkčné využitie územia:

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné:

v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Uvedené parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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

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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striedch (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striedch (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Hlavné mesto SR Bratislava listom č.j. MAGS ORM52070/08-322724 z 11.3.2009 odporúčalo investorovi riešiť v predloženej malom rozsahu územia zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ale riešiť investičný zámer v súlade s platným územným plánom mesta s tým, aby verejne prístupný park na pozemku parc. č. 13525/11, kat. územie Nové Mesto ostal zachovaný. Konštatujeme, že investor akceptoval uvedený návrh Hlavného mesta SR Bratislavy.

Z hľadiska územného plánovania navrhovaná rekonštrukcia, dostavba a nadstavba objektu na Nobelovej ulici vzhľadom k pôvodnej štruktúre stabilizovanej zóny akceptuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia funkčného bloku viacpodlažnej obytnej zástavby na Nobelovej ulici. Potrebné je vyhodnotiť podiel funkcie bývania, ktorý musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Z hľadiska dopravného plánovania k predloženej architektonicko – urbanistickej štúdii konštatujeme, že z dopravného riešenia nie je jasné, ktoré sú prevádzkové vetvy (A, B, C, X) v rámci dopravných trás, nakoľko chýba ich popis v textovej časti, ako aj vyznačenie v grafickej časti. V situácii 6. doprava – návrh nie je uvedené šírkové usporiadanie existujúcich, prípadne novovybudovaných prístupových komunikácií a spevnených plôch. Upozorňujeme, že od 1. novembra platí zmena pre výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z1 (Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1). Predložený výpočet nárokov statickej dopravy je vypočítaný v zmysle starej STN 73 6110, avšak navrhovaný počet 75 parkovacích miest (24 miest na teréne, 51 miest v garáži) je podľa našich prepočtov postačujúci. Uvedené pripomienky je potrebné zapracovať do dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Riešenie investičného zámeru je potrebné upraviť v zmysle uvedených pripomienok tak, aby bol preukázaný súlad s funkčným využitím stanoveným v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02 sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Predloženú UaŠ „Objekt cestovného ruchu a administratívy“ (Projekt Design Studio, 9/2009) Vám zasielame späť.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: UaŠ (09/2009) 1x

Co: 1. MČ Bratislava – Nové Mesto
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy
OÚP, ODP, OÚRM – archív,
RUIČ - To