

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

I.P.R. SLOVAKIA s r.o.
Železničarska 13
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
12.03.2012

Naše číslo
MAGS ORM 38071/12-56944

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
25.05.2012

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	M.T.K. s.r.o., Lazaretská 12, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	APARTMAN RESIDENCE OBCHODNÁ, BRATISLAVA, vnútroblok Obchodnej ulice 44 - 48, parc. č. 8468/7,8 a 8465/1 Bratislava
žiadosť zo dňa :	12.03.2012, doplnené 22.05.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Jančina autorizovaný architekt 0288 AA
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2012

Predložená dokumentácia rieši výstavbu polyfunkčného objektu vo vnútrobloku Obchodnej ulice 44 - 48 s prístupom cez podjazd na Obchodnej ulici č. 42. Zo severu je pozemok ohraničený skladovými priestormi obchodov Takko a Deichman, na východe susedí so štítovým múrom päťpodlažného obytného domu, z juhu so záhradným múrom objektu synagógy na Heydukovej ulici a zo západnej strany je sprístupnený z Obchodnej ulice. Navrhovaný objekt predstavuje v rámci účelu a funkcie ubytovacie zariadenie typu apartmánového hotela, ktorý poskytuje prechodné ubytovanie v apartmánoch, štúdiách a v hotelových izbách, spolu 40 jednotiek. Objekt má navrhnuté jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží. Na 1. PP je umiestnená garáž, skladové a technické priestory, zásobovací a prevádzkový vstup, na 1. NP sa nachádza hlavný vstup do objektu, recepcia, lobby bar, reštaurácia, Business Lounge so zasadačkou a v uzatvorenej časti chodby sú riešené 2 ubytovacie jednotky. Reštauračná časť je cez mobilnú zasklenú stenu prepojená s exteriérom, kde je umožnený vstup do záhradného patia, obdobne je prepojený lobby bar s terasou na JV strane. Na 2. NP - 5. NP je umiestnených 38 ubytovacích jednotiek (double typ A, double typ B, studio typ A, studio typ B, apartmán typ A, apartmán typ B). Pre vertikálnu komunikáciu slúži schodisko a zásobovací výťah. Navrhovaný objekt je ukončený pochôdznou plochou strechou, kde budú osadené technologické zariadenia TZB. Zastavaná plocha objektom je 483,65 m², celková podlažná plocha je 2779,58 m².

Nároky statickej dopravy budú riešené v celkovom počte 17 parkovacích miest (aktuálne je vydaných 17 povolení vstupu do pešej zóny) na pozemku investora v zadnej časti vnútrobloku a to 8 parkovacích stojísk v parkovacej garáži a 9 parkovacích stojísk na teréne. Parkovanie bude na vstupe sprístupnené kontrolovaným združeným vjazdom /výjazdom cez automatickú rampu s elektronickým kartovým systémom.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 8468/7,8 a 8465/1 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO - stred**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,42	0,25

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

**Dosiahnuté indexy po realizácii investičného zámeru, vypočítané na celý funkčný blok: IPP – 1,38
IZP – 0,42
KZ – 0,44**

Navrhovaná stavba spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, svojím umiestnením, hmotovo-priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter okolitej zástavby, max. výška atiky 5. NP je +18,35 m, nad technickým podlažím je na obmedzenej ploche výška atiky strechy +20,35 m, dosiahnuté indexy spĺňajú predpísané regulatívy intenzity využitia rozvojového územia, kód H.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	APARTMAN RESIDENCE OBCHODNÁ, BRATISLAVA, vnútroblok Obchodnej ulice 44 - 48, parc. č. 8468/7,8 a 8465/1 Bratislava
na parcelách číslo:	8468/7,8 a 8465/1, spevnené plochy sú riešené na parc. č. 8466 a 8469
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná ulica, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vo vnútrobloku riešiť v čo najväčšej možnej miere plochy zelene, oporné múry doplniť popínavými rastlinami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- navrhovaná investícia nebude navyšovať dynamickú dopravu v pešej zóne, t.j. celkovo realizované parkovacie miesta v hraniciach riešeného územia svojím počtom neprekročia počet 17 aktuálne vydaných povolení na vstup do pešej zóny vzťahujúcich sa na riešené územie;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarneho podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x dokumentácia

1x potvrdené - C 003.00Koordinačná situácia, M 1:750, C 006.00 Pôdorys 1. NP, M 1:200, C 010.00 Pôdorys 5. NP, M 1:200, C 016.00 Pohľad čelný – južný, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - C 003.00Koordinačná situácia, M 1:750, C 006.00 Pôdorys 1. NP, M 1:200, C 010.00 Pôdorys 5. NP, M 1:200, C 016.00 Pohľad čelný – južný, M 1:200;
Magistrát ODP, archív;