

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ADOM. M STUDIO s.r.o.
design factory
Bottova 2
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
09.08.2012

Naše číslo
MAGS ORM 48697/12-364103

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová/514

Bratislava
22.10.2012

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

investor:	Slovenská plavba a prístavy – lodná osobná doprava a.s., Fajnorovo nábrežie 2, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Modernizácia budovy osobného prístavu a exteriérových plôch promenády od osobného prístavu po starý most, Bratislava
žiadosť zo dňa :	09.08.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Paško autorizovaný architekt 0685 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2012

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu a nadstavbu objektu osobného prístavu (hlavný stavebný objekt SO 101) a príslušných exteriérových plôch (stavebné objekty SO 201 – SO 205).

SO 101 – nadstavuje jestvujúcu budovu s dvoma nadzemnými podlažiami o dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, celkovo bude mať objekt 1 podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. Na 1. PP sú umiestnené technické miestnosti, sklady a šatne pre zamestnancov. Na 1. NP sa nachádza hlavná vstupná hala prístavu s predajom lístkov pre lode a Twin City Liner, predaj suvenírov, reštaurácia s kuchyňou pre verejnosť s vonkajším posedením na terase, vstupná hotelová hala s recepciou, kaviarňou a samostatným vstupom do najvyššieho podlažia. Na 2., 3. a 4. NP je navrhnuté designové hotelové bývanie s 23 dvojlôžkovými a 2 štvorlôžkovými izbami na každom podlaží (spolu 75 izieb). Na 5. NP je navrhnutý strešný pavilón Sky lounge and Coctail bar. Fasáda bude presklená, strecha bude plochá, na hornom podlaží sa uvažuje s vodnou plochou, nad posledným podlažím je umiestnená technológia a reklamný panel. Maximálna výška 5. NP je +18,80 m, max. výška nad technickým podlažím je +21,30 m od ± 0,00. Plocha riešeného územia s príslušnými odstavnými plochami je 8397,1 m², pôvodná plocha 1. NP bola 680,8 m², nová plocha 914,7 m², plocha terasy 543,2 m².

Príslušné exteriérové plochy pozostávajú zo stavebných objektov ako parkovisko pre návštevníkov, spevnené plochy - oddychové terasy s posedením, pešia zóna, promenáda, detské ihrisko, zelené plochy, prenosné objekty pre malé prevádzky kaviarne a občerstvenia, areálové osvetlenie a dažďová kanalizácia. Nároky statickej dopravy vypočítané v zmysle normy STN 73 6110/Z1 predstavujú potrebu 89 odstavných a parkovacích stojísk, nové riešenie nárokov statickej dopravy rozširuje plochu parkoviska a zároveň ho delí na dve časti, a to na časť pre osobné automobily, kde je počítané s počtom 97 parkovacích miest s kolmým radením pre osobné vozidlá na parkovisku s kontrolovaným vjazdom/výjazdom z/na Fajnorovo nábrežie v existujúcej polohe a na parkovisko pre 5 autobusov so šikmým radením s vjazdom cez v súčasnosti nevyužívanú automatickú rampu bližšie k objektu osobného prístavu z Fajnorovho nábrežia a s výjazdom cez existujúci výjazd na Fajnorovo nábrežie a Múzejnú.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouprm@bratislava.sk

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:

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, na ktorých je umiestnená hlavná stavba, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia dopravy a dopravnej vybavenosti**, plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy, kód funkcie 703;

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku

B - vodnej dopravy

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria prístavy osobnej a nákladnej dopravy.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a garáže súvisiace s funkciou, sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu patria byty v objektoch funkcie – služobné byty, zeleň líniová a plošná.

Medzi neprípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, na ktorých sú umiestnené príľahlé exteriérové plochy, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia mestskej zelene**, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110;

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria vodné plochy.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu patria pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Medzi neprípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria parkinggaráže nad terénom a stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky, parc. č. 21345/1,4, 226, 227 sú zadané ako plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- *rešpektovať* výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta,
- v častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ū H L A S Í

so stavbou:	Modernizácia budovy osobného prístavu a exteriérových plôch promenády od osobného prístavu po starý most, Bratislava
na parcelách číslo:	21345/1,4, 21341, 230, 227, 226/1,3,4,5,7,8
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Fajnorovo nábrežie

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Stavebné úpravy a nadstavba objektu osobného prístavu v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie sú zmenami, ktoré sú nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Po tak rozsiahlej nadstavbe a zmene výškových proporcií objektu vo významnej polohe mesta sa mení jeho architektonický výraz aj pôsobenie v danom prostredí, čím je narušený charakteristický obraz predmetného územia. Zakrýva sa výhľad na budovu Slovenského Národného múzea, ktorá je zaradená v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 573/0, rovnako ako aj na zástavbu na Vajanského nábreží. Riešenie statickej dopravy pre potreby hotela na ploche, pre ktorú je stanovená regulácia funkčného využitia plôch: územia mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110 je neprípustné.

Upozornenie:

- technické podlažie nad 5. NP s výškou strechy +21,30 m nie je prenesené v plnom rozsahu do celkového nábrežného pohľadu (čiarkovane je zobrazený iba jeho obrys), čím ho nemožno považovať za objektívny.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODP, archív;