

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
18.02.2013

Naše číslo
MAGS ORM 41364/13-36601

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová/514

Bratislava
13.02.2014

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 :	18.02.2013, upresnenie žiadosti 27.02.2013, doplnenie upravenej dokumentácie 08.04.2013, 02.07.2013 doplnená dokumentácia s dátumom jún/2013 12.12.2013 doplnená dokumentácia s dátumom 12/2013 24.01.2014 doplnená dokumentácia s dátumom 01/2014
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:	01/2014

K stavbe bolo dňa 22.10.2012 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 48697/12-364103 s odôvodnením:

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.

V dokumentácii s dátumom spracovania 01/2014 je zredukovaná podlažnosť objektu o jedno podlažie a je riešený nový objekt SO 105 – Pavilón Wien/Bratislava, navrhovaná plocha zelene je riešená na väčšej ploche oproti dnešnému stavu (pridané sú plochy zelene okolo detského ihriska), plocha riešeného územia je zväčšená z 8 397,1 m² na 10 046,6 m², zredukovaný je počet parkovacích miest z 97 na 85. Do dokumentácie je doplnený stavebný objekt SO 208 – požiarna nádrž.

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - rekonštrukciu a nadstavbu objektu osobného prístavu - SO 101 Osobný prístav (plocha 1979,6 m²), nový stavebný objekt – SO 105 Pavilón Wien/Bratislava (plocha 204,4 m²) a príľahlé exteriérové plochy (plocha 7 129,35 m²). Exteriérové plochy pozostávajú zo stavebných objektov: SO 201 Parkovisko, SO 202 Spevnené plochy (terasy), SO

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

203 Detské ihrisko, SO 04 Zelené plochy, SO 05 Prenosné objekty vo forme skladových kontajnerov, SO 206 Areálové osvetlenie, SO 207 Dažďová kanalizácia, SO 208 Požiarna nádrž.

SO 101 Osobný prístav (1 979,6 m² vrátane konzolovito vyložených terás – z toho exteriérové terasy 1.NP: 840,64 m²) – nadstavuje jestvujúcu budovu s jedným podzemným podlažím a dvoma nadzemnými podlažiami o jedno nadzemné podlažie a jedno ustúpené podlažie, celkovo bude mať objekt 1 podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. Na 1. PP sú umiestnené technické miestnosti (trafostanica, kotolňa, sklady a šatne pre zamestnancov kuchyne). 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, kde je umiestnený Sky lounge and Coctail bar. Na 2. a 3. NP je navrhnuté designové hotelové bývanie s 23 dvojlôžkovými a 2 štvorlôžkovými izbami na každom podlaží (spolu 50 izieb, 108 lôžok). Na 4. NP je navrhnutý strešný pavilón Sky lounge and Coctail bar. Fasáda bude presklená, na každom podlaží je po obvode fasády navrhnuté vysunutie stropnej konštrukcie pre terasy, resp. markízy. Strecha bude riešená ako plochá, na hornom podlaží sa uvažuje s vodnou plochou, nad posledným podlažím je umiestnená technológia a reklamný panel. Maximálna výška atiky 4. NP je +14,90 m, max. výška nad technickým podlažím s reklamným panelom je +16,40 m od ± 0,00.

SO 105 Pavilón Wien/Bratislava (204,40 m²) tvorí samostatný, funkčne oddelený priestor, ktorý slúži na propagáciu miest Viedne a Bratislavy, nachádza sa medzi Hlavným objektom a parkom na Vajanského nábřeží. Okrem samotného voľného priestoru pavilónu sa v ňom nachádza hygienické zázemie pre návštevníkov, personál a menší skladový priestor. Z južnej strany ho ohraničuje protipovodňový múr. Výškové osadenie podlahy pavilónu kopíruje úroveň 1. PP pôvodnej budovy. Strecha pavilónu, na ktorej sa nachádza terasa s reštauráciou a výhľadom na Dunaj, je pokračovaním terasy hlavnej budovy, jej výšková úroveň je ±0,00.

Priľahlé exteriérové plochy (7 129,35 m²) riešia parkovisko pre návštevníkov, spevnené plochy - oddychové terasy s posedením, pešiu zónu, promenádu, detské ihrisko, zelené plochy, prenosné objekty pre malé prevádzky vo forme skladových kontajnerov, areálové osvetlenie, dažďovú kanalizáciu a požiarnu nádrž.

Dosahované indexy zastavanej plochy a plôch zelene k celkovej ploche riešeného územia (10046,6 m²):

- plocha zelene pôvodného riešenia 2 213 m² (koeficient zelene 0,22), plocha zelene navrhovaného riešenia 2 694 m² (koeficient zelene 0,268),
- zastavaná plocha pôvodného riešenia 1. NP – 944,60 m² (index zastavaných plôch 0,09), zastavaná plocha navrhovaného riešenia 1. NP – 1979,6 m² vrátane konzolovito vyložených terás (index zastavaných plôch 0,197),

Pamätník lodníkov, nachádzajúci sa pred objektom osobného prístavu (v mieste umiestnenia objektu SO 105 Pavilón Wien/Bratislava) bude presunutý do priestoru priľahlého parku v smere mostu SNP v zmysle situačných výkresov.

Riešenie statickej dopravy:

po redukcii jestvujúce plochy určenej na parkovanie a reorganizácii odstavných a parkovacích plôch pre osobnú a autobusovú dopravu, je riešenie dopravného vybavenia pre navrhovanú investíciu nasledovné:

- Statická doprava pre autobusy je navrhnutá vyznačením 3 pozdĺžnych státí pre autobusy na komunikácii Fajnorovo nábřežie namiesto v súčasnosti vyznačených parkovacích stojísk pre osobné automobily. Tieto pohotovostné miesta budú slúžiť pre vyloženie turistov a účastníkov školských výletov prichádzajúcich do Bratislavy. Na parkovisku v areáli budú 3 resp. 6 odstavných stojísk pre autobusy, ktoré súvisia s hlavnou funkciou osobného prístavu a nutnosti zabezpečenia prevádzky LOD (na veľké výlety LOD sú spravidla pristavené vždy 3 autobusy, ktoré čakajú v prístave na prichádzajúcich cestujúcich a následne odchádzajú s turistami na prehliadku mesta a ďalších lokalít na Slovenku). Podľa doložených situácií budú tieto autobusy vchádzať na parkovisko z Fajnorovho nábřežia samostatným bočným vjazdom, výjazd z parkoviska bude spoločný s osobnými automobilmi do Múzejnej ulice.
- Nároky statickej dopravy vypočítané v súlade s STN 73 6110/Z1 predstavujú potrebu 85 odstavných a parkovacích stojísk Statická doprava pre osobné automobily je riešená návrhom 85 kolmých parkovacích stojísk na ploche pôvodného parkoviska s existujúcim dopravným pripojením, s vjazdom z Fajnorovho nábřežia a výjazdom do Múzejnej ulice spoločným aj pre autobusy.

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

- Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok par. č. 230, na ktorom 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 parc. č. 226/1,3,4,5 a časť pozemku parc. č. 226/8, na ktorých sú umiestnené príslušné 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, 226/7, 227 a časť pozemku parc. č. 226/8 (na časti pozemku parc. č. 21345/4 je umiestnený aj objekt SO 105 Pavilón Wien/Bratislava) sú v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy definované ako **plochy námestí a ostatných komunikačných plôch**.

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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 existujúcej 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 existujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie existujúcej 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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch stavebnými úpravami a celkovou prestavbou objektu je ponechané jeho pôvodné funkčné využitie, doplnené je o dve podlažia designového hotelového bývania s 23 dvojlôžkovými a 2 štvorlôžkovými izbami na každom podlaží a o prístavbu objektu SO 105 Pavilón Wien/Bratislava. Podiel podlahových plôch prislúchajúcich hlavnej funkcii osobného prístavu je 61% (pri započítaní priľahlých terás na 1. NP a 4. NP). Pavilón Wien/Bratislava tvorí samostatný, funkčne oddelený celok a slúži na propagáciu miest Viedne a Bratislavy, čím prispieva k zatraktívneniu a oživeniu nábrežnej pešej promenády. Je umiestnený na ploche námestí a ostatných komunikačných plôch, výškové osadenie podlahy pavilónu kopíruje úroveň 1. PP pôvodnej budovy, svojim umiestnením vytvára priamy prechod z promenády k nástupišťam, strecha pavilónu je pokračovaním terasy hlavnej budovy, jej výšková úroveň je $\pm 0,00$.

Nárast zastavanej plochy budovy Osobného prístavu je oproti pôvodnému stavu spôsobený množstvom konzolovito vyložených terás po obvode objektu a prístavbou objektu SO 105.

Parkovacie plochy sú umiestnené na pôvodnej ploche, v projektovej dokumentácii návrh znižuje plochu dnešného parkoviska - ponecháva pôvodnú dĺžku záberu, šírku redukuje a vytvára širokú promenádu s posedením. Riešenie plochy upravuje v prospech zelene – plocha zelene navrhovaného riešenia k celkovej výmere pozemku 10 046,6 m²: 2 694m² (koeficient zelene 0,268).

Porovnanie súčasného a navrhovaného stavu - analyzovaná plocha 5540,19 m² (súčet plôch parkoviska, zelene a detského ihriska na ploche s funkčným využitím: územiaestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110):

pôvodný koeficient zelene 0,34, navrhovaný koeficient zelene 0,53

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia, stavebné úpravy objektu rešpektujú jeho pôvodný architektonický výraz, maximálna výška atiky 4. NP je +14,90 m, čo je vzhľadom k polohe objektu v kontakte s okolitými budovami akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

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

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:

- technické podlažie s reklamným panelom (5. NP) riešiť s maximálnou výškou podlažia 1,5 m;
- vzhľadom na potrebu oživenia a zatraktívnenia tohto významného priestoru Bratislavy (so zvýšeným pohybom chodcov) je potrebné klásť dôraz na riešenie verejných priestorov, vhodne aplikovať prvky drobnej architektúry, napr. aj umelecké diela, podrobne riešiť mestský mobiliár...
- v tejto exponovanej lokalite riešiť na zelených plochách pestrú skladbu rastlín a povrchov a vytvoriť im také podmienky, ktoré im umožnia ich rast a žetateľný rozvoj aj v budúcnosti;
- v čo najväčšej možnej miere uplatniť aj na konštrukciách plochy zelene (nízkokmennej, podokryvej...);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (DSP) žiadame doložiť samostatný dopravný výkres s patričnými náležitosťami výkresovej dokumentácie pri rešpektovaní platných technických noriem STN 73 6056/O1 a STN 73 6110/Z1. Súčasťou dokumentácie musí byť tiež výkres trvalého dopravného značenia na komunikácii Fajnorovo nábrežie minimálne v rozsahu priestoru pred bočným vjazdom autobusov na parkovisko, ktoré umožní bezkolízny prízjazd na vyhradené parkovacie miesta pre autobusy bez blokovania komunikácie Fajnorovo nábrežie, vrátane vyznačenia v situácii zakreslených pozdĺžnych parkovacích stojísk pre autobusy na Fajnorovom nábreží.
- do úvahy pri riešení dopravného priestoru na Fajnorovom nábreží je taktiež potrebné zobrať vedenie hlavnej cyklistickej trasy po Fajnorovom nábreží v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy a pripravovaných projektov cyklistických trás v súčinnosti so Správou telovýchovných a rekreačných zariadení hl. mesta SR Bratislavy (STaRZ).
- na parkovisku žiadame riešiť/vyznačiť plochy pre parkovanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie pri dodržaní ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a STN 736110/Z1.

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;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

Odporúčanie:

- pokračovať v rokovaní s MČ Staré Mesto ako príslušným cestným správnym orgánom pre komunikáciu Fajnorovo nábrežie, o navrhovanom usporiadaní organizácie dopravy na Fajnorovom nábreží v priestore za križovatkou s Vajanského nábrežím po existujúci vjazd/výjazd na parkovisko Osobného prístavu v polohe križovatky s Múzejnou, t.j. na strane budovy Osobného prístavu by bol priestor vyhradený len pre tzv. turistické vláčiky a taxíky, pre bezkolízny vjazd autobusov na parkovisko, krátkodobé nástupištia/výstupišťia pre autobusy a existujúci vjazd/výjazd na parkovisko (na úkor v súčasnosti vyhradeného parkovania osobných automobilov).
- opticky zredukovať plochu terasy s reštauráciou umiestnenou nad objektom SO 105 Pavilón Wien/Bratislava jej kombináciou s riešením zelenej strechy nad objektom;

Upozornenie:

- celková plocha riešeného územia - 10 046,6 m² nie je súčtom čiastkových plôch SO 101 Osobný prístav, SO 105 Pavilón Wien/Bratislava a príslušných exteriérových plôch; sú do nej započítané aj plochy, ktoré súvisia s úpravou Fajnorovho nábrežia ;
- pozemok parc. č. 21341 sa nám nepodarilo, z nám dostupných informačných zdrojov, identifikovať;

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

príloha: vyjadrenie hlavnej architektky zo dňa 15.08.2013

4 x dokumentácia (vzhľadom na jej rozsah je potrebné osobné prevzatie na sekretariáte oddelenia)

1x potvrdené - 8.Celková situácia, koordinačný výkres, M 1:500; 9.Celková situácia, M 1:500; 17.Pôdorys 1NP - nový stav; 23.Pohľad západný a južný - nový stav; 25.Rez B-B´ (výkresy 17,23,25 nezodpovedajú uvedenej mierke);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 8.Celková situácia, koordinačný výkres, M 1:500; 9.Celková situácia, M 1:500; 17.Pôdorys 1NP - nový stav; 23.Pohľad západný a južný - nový stav; 25.Rez B-B´

Magistrát ODI, archív;