

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**K.T.plus, s.r.o.**  
**Kopčianska 15**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
20.12.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 40329/14-391555

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
11.03.2014

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

investor:	<b>Vachel SK, s.r.o, Poštová 3, 811 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt – Staromestská office, parc. č. 3265/1,5,7,8,9, 3266/3,4, 3267/1,2, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>20.12.2013, doplnenie 20.02.2014 a 24.02.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – zmena územného rozhodnutia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Cityprojekt, s. r. o., Adámiho 3, 841 05 Bratislava Ing. arch. Pavol Citovický, autoriz. architekt 1412AA Ing. arch. Marek Fillo, autoriz. architekt 1452AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/ 2013, Celková situácia stavby 01/2014</b>

K investičnému zámeru: „Hotel Yasmin – Veterná ulica, Bratislava“ bolo dňa 27.04.2007 (pred účinnosťou územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007) vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 10964/2007-46442. Záväzné stanovisko bolo vydané k novostavbe objektu hotel Yasmin. Navrhovaný objekt mal navrhnuté 3 podzemné podlažia, 8 nadzemných podlaží, zastrešený bol plochou strechou. Hmota 7.-8. podlažia bola zo strany Veternej a Staromestskej ulice ustupujúca. V objekte bolo navrhnutých 181 izieb. V úrovni 1.pp bola umiestnená nová transformačná stanica.

*Funkčné využitie: 3.pp-1.pp – parkovanie, technické priestory, strojovne 1.np – vstupné priestory, kongresové centrum, odbytové strediská, 2.np – 8.np – ubytovacie jednotky hotela.*

*Dopravne bol objekt napojený z Veternej ulice, podzemné podlažia boli prístupné rampou z úrovne 1.np SV nárožia objektu. Hlavný vstup do objektu bol zo severného nárožia objektu.*

Následne bolo k stavbe dňa 15.10.2007 vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU-2007/22136/62198/2007/UR-Ga (právoplatné 21.11.2007) aj právoplatné stavebné povolenie č. SU-2008/31820-18269/2009-G/49-K1 zo dňa 04.05.2009 (právoplatné 23.06.2009).

Neskôr prišlo k úprave projektovej dokumentácie – k zmene funkčného využitia objektu z pôvodnej funkcie hotela na polyfunkčný objekt s nezmenenými charakteristickými indexami využiteľnosti územia. Objemové a výškové charakteristiky budovy prešli minimálnymi zmenami, pričom pôvodných 8 nadzemných podlaží hotela je premietnutých do 7 nadzemných podlaží polyfunkčného objektu s nezmenenou výškou  $\pm 0,00$  a výškou v úrovni atiky strechy nad 7.NP.

Z uvedeného dôvodu bola podaná žiadosť o nové záväzné stanovisko, ktoré je potrebné k vydaniu zmeny územného rozhodnutia predmetnej stavby.

Zoznam zmien oproti pôvodnej dokumentácii (1.PP–3.PP zostávajú bezo zmien - pre potreby riešenia statickej dopravy). Zmena stavby pred dokončením spočíva v zmene hlavného objektu SO 201:

- 1.NP bude slúžiť pre potreby vstupných priestorov a pre účely obchodu a služieb
- 2.NP – 7.NP budú slúžiť ako nájomné priestory a veľkoplošné kancelárie

Porovnanie regulatívov intenzity využitia územia (vzťahovaných k veľkosti parcely):

- povolený hotel: IPP = 5,33, IZP = 0,820, KZ = 0,172

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

- zmena stavby pred dokončením (polyfunkčný objekt): IPP = 5,09, IZP = 0,81, KZ = 0,172

Dopravné napojenie ako aj napojenie na inžinierske siete ostávajú nezmenené a dodržia pôvodné polohy napojenia a trasy.

**Predložená dokumentácia zmeny stavby pred dokončením rieši** novostavbu polyfunkčného objektu na Veternej ulici v historickom centre Bratislavy. Parcela je ohraničená Staromestskou ulicou, Veternou ulicou, objektom Najvyššieho súdu SR a budovou SNR. V súčasnosti parcela slúži ako parkovisko a nachádza sa tu prízemný objekt trafostanice. Navrhovaný polyfunkčný objekt má 3 podzemné podlažia a 7 nadzemných podlaží. Hmota 1.NP je mierne zapustená (od Staromestskej a Veternej ulice) voči ostatným nadzemným podlažiam. 2.NP – 7.NP sú pôdorysne riešené v tvare písmena H (malé odchylky od hmoty povolenej v UR), 6. NP a 7. NP sú riešené ako uskočené - na menšej pôdorysnej ploche, voči podlažiu pod ním. V kontakte s budovou SNR je vytvorené átrium, strecha ktorého je zatravnená (oproti povolenému stavu je átrium zmenšené). Na 1.PP – 3.PP je umiestnená podzemná garáž s počtom 139 parkovacích státí, na 1.NP sú umiestnené vstupná hala a obchodné priestory, na 2.NP – 7.NP sú prenajímateľné kancelárske priestory, sústredené okolo hygienického a komunikačného jadra. Na streche nad 7. NP je navrhnutá technológia prislúchajúca k technickému zabezpečeniu objektu.

Zastavaná plocha navrhovaným objektom je 1 624,30 m<sup>2</sup> (povolený hotel 1 645,50 m<sup>2</sup>), celková nadzemná podlažná plocha je 10 178,05 m<sup>2</sup> (povolený stav 10 652,17 m<sup>2</sup>). Navrhovaná plocha zelene riešená na konštrukciách s hrúbkou substrátu 120 mm: 344,10 m<sup>2</sup> – zeleň átria 164,35 m<sup>2</sup>, zeleň terasy 6.NP 24,94 m<sup>2</sup>, zeleň terasy 7.NP 154,81 m<sup>2</sup>.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 1.NP v úrovni dvora (zelená nepochôdzna strecha – átrium v kontakte s budovou SNR) je +4,55 m, atika nad 6.NP je +22,30 m, nad 7.NP +25,90 m (totožné s UR).

Projektová dokumentácia obsahuje trasovanie 110kV káblového vedenia (podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov) s vyznačením jeho ochranného pásma.

Výpočet statickej dopravy: podľa nového funkčného využitia je navrhovaná administratíva pre 1000 zamestnancov (7393,16 m<sup>2</sup> čistá kancelárska plocha) a obchod, služby pre 10 zamestnancov (567,96 m<sup>2</sup>). Vo výpočte boli použité koeficienty  $k_{mp} = 0,3$  a  $k_d = 1,0$ . Podľa výpočtu je potrebných 123 parkovacích miest (PM), z ktorých musí byť pre verejnosť prístupných 39 PM a 4 % t.j. 5 PM pre osoby so zníženou pohyblivosťou. Disponibilných je 139 PM na 1.PP – 3.PP v podzemných garážach.

**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 stavby pred dokončením 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 sú záujmové pozemky parc. č. 3265/1,5,7,8,9, 3266/3,4, 3267/1,2 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia administratívy, správy a riadenia.

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	201	OV celomestského a nad mestského výz- namu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,42	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,20

- **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 naviazaných 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 rastlom 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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej 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.

Navrhovaná novostavba polyfunkčného objektu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom dopĺňa a uzatvára založenú blokovú štruktúru jestvujúcej zástavby. Regulatívy intenzity využitia územia (vzťahované k veľkosti riešenej parcely) sú porovnávané k stavu povolenému v právoplatnom územnom rozhodnutí a stavebnom povolení: povolený hotel: IPP = 5,33, IZP = 0,820, KZ = 0,172; zmena stavby pred dokončením (polyfunkčný objekt): IPP = 5,09, IZP = 0,81, KZ = 0,172. Z dosahovaných indexov je zrejmé, že oproti povolenému stavu sú odchýlky IPP a IZP minimálneho rozsahu (v aktuálnej projektovej dokumentácii zmeny stavby pred dokončením sú mierne zredukované celkové podlažné plochy a zastavaná plocha). Plochy zelene sú riešené v rovnakom rozsahu na konštrukciách s hrúbkou substrátu 120 mm – akceptovateľné pri dodržaní podmienky zo záveru stanoviska.

Výška atiky nad 7.NP je +25,90 m. Berúc do úvahy, že navrhovaná výška nepresahuje maximálnu výšku objektu povolenú v právoplatnom územnom rozhodnutí a vzhľadom k významnej polohe objektu v centre mesta v porovnaní s výškou susedných objektov v jeho bezprostrednej blízkosti (prekračujúcich výškový limit 21 m), je navrhovaná výška objektu, akceptovateľná.

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

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Polyfunkčný objekt – Staromestská office, parc. č. 3265/1,5,7,8,9, 3266/3,4, 3267/1,2, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>3265/1,5,7,8,9, 3266/3,4, 3267/1,2</b>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Veterná 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:**

- nakoľko sa objekt nachádza v exponovanej polohe centra mesta, je potrebné zastrešenie objektu riešiť s architektonickou úpravou plochej strechy ako piatej fasády.  
Podľa tabuľky započítateľných plôch zelene v zmysle ZaD 02 je potrebné (pri navrhovanej hrúbke substrátu 120 mm) Vami deklarovany rozsah zelene prerátať koeficientom 0,5 (344,10 m<sup>2</sup> x 0,5), čím nebude splnený požadovaný rozsah zelene povolený v územnom rozhodnutí. Z uvedeného dôvodu požadujeme strechu objektu (nad 7.NP) riešiť ako zelenú (minimálne na ploche cca 180 m<sup>2</sup>) a v rámci tohto riešenia minimalizovať optické pôsobenie VZT výfukov;
- nad konštrukciami, na ktorých je riešená vegetačná strecha dodržať minimálnu, v projektovej dokumentácii deklarovanu hrúbku pôdneho substrátu, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- všetky parkovacie miesta riešené nad rámec dlhodobých parkovacích miest, ktoré sú v počte 84 PM, budú prístupné pre verejnosť a tomu požadujeme prispôbiť aj prevádzkový režim garáže;

**z hľadiska technického vybavenia:**

- v rámci konania o zmene územného rozhodnutia je potrebné **doložiť súhlasné stanovisko ZE –DS a. s., Bratislava** so stavbou a s trasovaním 110 kV káblového vedenia vrátane jeho ochranného pásma;

**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.

**Poznámka:**

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- V projektovej dokumentácii je riešených 139 PM v garáži, v právoplatnom územnom rozhodnutí je uvedená hromadná podzemná garáž s kapacitou 145 PM.

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 – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené - C.Celková situácia situácia, M 1:200; 6.Pôdorys 1.NP, M 1:250; 11.Rez, M 1:250;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - C.Celková situácia situácia, M 1:200; 6.Pôdorys 1.NP, M 1:250; 11.Rez, M 1:250  
Magistrát ODI, archív;