MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

IRS - inžiniering, s.r.o.
Iveta Rouseková
Česká 7
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/☎/@	Bratislava
01.02.2019	20249/7640/2019/ZP/LUKP	Lukáč Peter Mgr. 02/49253378/peter.lukac@banm.sk	11.12.2019

Vec
Vyjadrenie k investičnej činnosti

Názov stavby:	**Polyfunkčný objekt KOMINARCA**
Stavebník:	ACS Kominárska, s.r.o., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava
Miesto stavby:	ul. Račianska, ul. Kominárska
Parcela č.:	**11476/20, 11476/21, 11476/22** reg. C-KN, k. ú. Nové Mesto
Žiadosť zo dňa:	01.02.2019
PD zo dňa:	12/2018 – projekt pre územné konanie (generálny projektant: ANNO 2002, s.r.o., Bartókova 2D, 811 02 Bratislava)

Predmetom predloženej dokumentácie pre územné konanie je zámer výstavby polyfunkčného objektu s hlavnou náplňou funkčného využitia ako ubytovacie zariadenie cestovného ruchu – apartmánové bývanie s doplnkovou funkciou bývania na pozemkoch s par. č. **11476/20; 11476/21; 11476/22;** k. ú. Nové Mesto s celkovou výmerou pozemkov **3645,00 m²**.

Navrhovaná stavba má na úrovni terénu pôdorys v tvare písmena „L“ a pozostáva z dvoch hlavných stavebných objektov: SO 01 (Polyfunkčný objekt A) a SO 02 (Polyfunkčný objekt B).

Celkovo má navrhovaná budova 2 podzemné podlažia (PP), pričom objekt SO 01 s pôdorysnými rozmermi 46,50 m x 14,60 m má 6 nadzemných podlaží (NP) a objekt SO 02 s pôdorysnými rozmermi 15,55 m x 41,33 m má 11 NP.

Na 1. NP SO 01 (Polyfunkčný objekt A) sú situované priestory pre obchod a služby, vstupné a komunikačné priestory. Na 2. NP sa nachádzajú komunikačné priestory, 5 nebytových ubytovacích jednotiek a 2 administratívne priestory určené pre správu a prevádzkovanie celého komplexu. Na 3. NP sú komunikačné priestory, 6 nebytových ubytovacích jednotiek a 1 bytová jednotka pre správcu objektu. Na 4. NP až 6. NP sú umiestnené komunikačné priestory a 15 (tzn. 7+6+2) nebytových ubytovacích jednotiek.

Na 1. NP SO 02 (Polyfunkčný objekt B) sú situované vstupné a komunikačné priestory, recepcia, priestory na komunálny odpad a vjazd do podzemných podlaží. Na 2. NP až 5. NP je 47 (tzn. 13+13+12+9) nebytových ubytovacích jednotiek. Na 6. NP až 11. NP sa nachádza 34 (t.j. 6+6+6+6+5+5) bytových jednotiek.

Na 2. PP a 1. PP sa nachádza **celkovo 164 parkovacích miest,** komunikačné a skladové priestory a technické zázemie.

Celkovo je v budove navrhnutých **69 nebytových, tzn. ubytovacích jednotiek cestovného ruchu** a **35 bytových jednotiek**.

Celková **zastavaná plocha** na ploche záujmových pozemkov je **1311,20 m² (IZP = 0,3597)**.

Celková **plocha započítateľnej zelene** na ploche záujmových pozemkov je **1076,69 m² (KZ = 0,2954)**, z toho tvorí **498,07 m²** zeleň na rastlom teréne a **578,62 m²** (skutočná výmera zelene na konštrukciách = 1157,236 m² vyná-

sobená koeficientom zápočtu = 0,5) zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 1 m.

Celková **podlažná plocha** nadzemnej časti navrhovanej zástavby na ploche záujmových pozemkov je **9835,00 m² (IPP = 2,698)**. Z toho podlažná plocha s funkciou **bývania je 3621,54 m²** a podlažná plocha s funkciou **občianskej vybavenosti je 6213,48 m²**. Navrhovaná stavba zvyšuje podiel funkcie bývania na celkovej podlažnej ploche nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy funkčného bloku na úroveň 28,74 % (4860,48 m² bývania z celkových 16910,96 m²)

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“), sú pozemky s parc. č. **11476/20, 11476/21, 11476/22** reg. “C“ KN, k. ú. Nové Mesto, súčasťou **rozvojového územia** určeného ako **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**, kód regulácie **J**).

Podmienky funkčného využitia:

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.

Regulatívy intenzity využitia:

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typ	0,36	0,20

Na základe predložených podkladov a ich posúdenia konštatujeme, že je predmetný investičný zámer v danej lokalite v súlade s regulatívmi priestorového usporiadania, funkčného využitia a intenzity využitia pre predmetné územie, tzn. **je súlade s ÚPN BA**.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto v súvislosti s predmetným investičným zámerom žiada zapracovať a dodržať nasledujúce požiadavky:

- Ustúpiť z pozemku tak, aby bol vytvorený priestor na zachovanie a rozšírenie zeleného pásu, chodníku a cyklotrasy na Račianskej ulici pred pozemkom stavebníka;
- Obnoviť zelený pás (holandský systém zabezpečujúci chodník) a vytvoriť cyklotrasu na Račianskej ulici na a pred svojim pozemkom podľa požiadaviek mestskej časti a hlavného mesta SR Bratislavy;
- Umiestniť parkovacie miesta do podzemného podlažia;
- Vybudovať nový chodník na Kominárskej ul.;
- Počet nadzemných podlaží stavebného objektu SO 01 zo strany Račianskej ul. neprekročí 6 NP (prízemie + 5 poschodí) a počet celého objektu neprekročí 12 NP, čo je maximálna výšková hladina v lokalite;
- Stavebný objekt SO 01 (objekt pri Račianskej ul.) zastrešiť zelenou strechou s vegetáciou;
- Na 1. NP (prízemí) stavebného objektu SO 01 (objekt pri Račianskej ul.) vytvoriť priestory pre situovanie občianskej vybavenosti slúžiacej miestnym obyvateľom;
- Zachovať žeriavy ako súčasť stavby;
- Prispieť na športové ihrisko na Pionierskej/Legerského ul.;
- Pre MŠ Šuňavcová v spolupráci s mestskou časťou vybudovať detské ihrisko.

Stanovisko mestskej časti Bratislava – Nové Mesto k investičnej činnosti nenahrádza stanoviská, záväzné stanoviská, vyjadrenia a rozhodnutia v zmysle platných právnych predpisov.

Platnosť tohto stanoviska je 1 rok od dátumu vydania.

Prílohy
1 x situácia

Na vedomie
MČ BANM, odd. ÚK a SP

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

☎/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459
e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317
DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
Streda 8 - 12,00 13 – 17,00