

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Martin Šarařín  
Ká  
841 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
08.11.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 57452/11-396107

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
24.04.2012

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

investor:	<b>BETANA s. r. o., Prešovská ul. 59, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Administratívna budova „Modré Atrium II“, Obchodná ul. 7, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>08. 11. 2011 doplnená 05. 01. 2012, 13. 02. 2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Šarařín autorizovaný architekt 1433 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>Revízia 10/2011, 01/2012, 02/2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši** vybudovanie administratívneho objektu vo vnútrobluku Obchodnej ulice č. 7 v Bratislave na mierne svahovitom pozemku na pôvodných základoch jestvujúceho objektu. Predmetom riešenia je zmena stavby svojim zmyslom chápaná ako forma nevyhnutných udržiavacích prác. Objekt je v nevyhovujúcom technickom stave (jeho zastavaná plocha je 299,04 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha je 462 m<sup>2</sup>), má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, zastrešený je pultovou strechou. Jeho nadzemná časť bude celá asanovaná s výnimkou časti pôvodnej stavby na 1. NP o výmere 21,12 m<sup>2</sup> (v roku 2011 bolo vydané búracie povolenie), zachované budú aj fragmenty pivničných klenieb na úrovni 1. PP. Osadenie stavby voči susedným parcelám a stavbám sa výstavbou nemení.

Nosnou ideou je vytvoriť objekt administratívy s univerzálnym delením priestorov pre zastupiteľstvá obchodných firiem so zázemím podnikateľských výkonov na vysokej architektonickej úrovni s ťažiskovým priestorom – „Modré Atrium“. Objekt má navrhnuté dve podzemné a štyri nadzemné podlažia s funkčnou náplňou: 2. PP – technické zázemie stavby, 1. PP – hlavný vstup do objektu, konferenčné a rokovacie sály s hygienickým zázemím, 1. NP – variabilná viacfunkčná administratívna plocha, zachovanie časti pôvodnej stavby o výmere 21,12 m<sup>2</sup>, 2. NP – 4. NP – administratívne priestory so zázemím. Zastavaná plocha objektu je 299,04 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 1468,35 m<sup>2</sup>, celkový objem stavby je 5382,72 m<sup>3</sup>, výška hrebeňa strechy je +12,86 od úrovne – 1,55 (vstup do objektu). Strecha objektu je sčasti plochá a sčasti šikmá pultového tvaru v sklone 35°. Objekt bude napojený na jestvujúce prípojky inžinierskych sietí, administratívne priestory budú v plnom rozsahu klimatizované.

Podľa výpočtu statickej dopravy v súlade s STN 73 6110/Z1 (november 2011) je potrebných 18 parkovacích miest. Objekt sa nachádza v pešej zóne, s dobrou dostupnosťou mestskou hromadnou dopravou. Investor navrhuje vytvorenie 3 stojísk pre zamestnancov dlhodobým prenájmom parkovacích miest v dostupnej vzdialenosti.

**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 závážné 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 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 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 je záujmový pozemok parc. č. 8408 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.

Pozemok je 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:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO - stred**

Navrhovaná stavba spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, svojím umiestnením, hmotovo-priestorovým riešením a výrazom neprevyšuje výšku okolitých domov (pôvodná výška hrebeňa strechy sa mení z cca +12,420 m na cca 14,150 m od úrovne vstupu do objektu) a nenaruša charakter stabilizovaného územia (zastavaná plocha objektom zostáva zachovaná, nárast podlažných plôch v rámci celého funkčného bloku je o 544 m<sup>2</sup>, čo predstavuje cca 2% nárast, index podlažných plôch celého funkčného celku sa mení z 3,40 na 3,45).

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

s umiestnením stavby:	<b>Administratívna budova „Modré Atrium II“, Obchodná ul. 7, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	8408
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 riešenia dopravného vybavenia:**

- objekt sa nachádza v pešej zóne (možné dopravné napojenie len z Obchodnej ulice), pre ktorú platia pravidlá regulovaného dopravného režimu, nároky na statickú dopravu žiadame riešiť bez navyšovania dopravy v pešej zóne, t.j. navrhovaný objekt bude bez parkovacích miest vo dvore, resp. garáži. Statická doprava bude riešená v min. počte 3 stojiská pre potreby zamestnancov formou dlhodobého nájmu tak, že ku kolaudácii stavby bude nájomný vzťah z investora prevedený na budúceho vlastníka. Nájom bude v súlade s predloženou zmluvou o dlhodobom nájme 3 parkovacích miest /parkovacie miesta ozn. č. 10, 34, 35/ na Drevenej ulici s firmou Bratislavský Meštiansky Pivovar s.r.o., resp. vo verejnej garáži v súlade s uvedenou podmienkou.

**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 protipožiarnych 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.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 57452/11-396107 zo dňa 24.04.2012 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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( §140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha: 2 x dokumentácia

1x potvrdené - 03. Koordinačná situácia, M 1:250, 05. Pôdorys 1. PP – vstupné podlažie, M 1:150, 11. Re-zopohľad „A-A“ – Pohľad severozápadný, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia parkovacích plôch, M 1:200  
Magistrát ODP, archív;