

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

APPK, architektonická  
kancelária, s.r.o.  
Medená 24  
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
31.07.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 48436/12-358769

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
18.09.2012

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

investor:	<b>KOVBA – TRADE s.r.o., Banská Bystrica</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný bytový dom, Panenská ul. 32, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>31.07.2012, doplnená 22.08.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena územného rozhodnutia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Králik autorizovaný architekt 0016 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2012 textová časť 09/2009 výkresová časť</b>

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 21.05.2008 pod č. j. MAGS ORM 25151/2008-36210, MAGS ORM 34285/2008-140342, následne bolo vydané územné rozhodnutie aj právoplatné stavebné povolenie.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na novostavbu polyfunkčného objektu na pozemku, na ktorom sa nachádza jednoposchodový objekt, ktorý bude asanovaný. Navrhovaná stavba má 3 podzemné podlažia, 7 nadzemných podlaží, strecha je plochá. Zo strany ulice je 5. 6. a 7. n.p. ustupujúce, zo strany dvora je hmota dvojpodlažná. V objekte je navrhovaných 11 bytových jednotiek, administratíva a bistro. Dopravne je objekt napojený na Panenskú ulicu. Parkovanie s 29 parkovacími miestami je zabezpečené v podzemnej garáži, ktorá je prístupná autovýťahom.

**Predložená dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia rieši zmenu:**

- funkčného využitia 1. nadzemného podlažia (parteru), kde je namiesto priestorov určených pre administratívu navrhnuté fitness centrum s kompletným zabezpečením;
- objemu nadzemných podlaží, kde sa pôvodné 5. a 6. nadzemné podlažia, ktoré boli riešené ako ustupujúce so zošíkmením smerom od Panenskej ulice dostávajú na plnohodnotné podlažia a iba 7. nadzemné podlažie bude riešené ako ustupujúce z oboch strán (zo strany od Panenskej ulice zostane zošíkmené);

Podlažnosť objektu, počet bytov: 11 (5-trojizbových, 6-štvorizbových), počet parkovacích miest: 29 na troch podzemných podlažiach zostávajú zachované. Objekt zastavuje celú plochu pozemku (382,19 m<sup>2</sup>). Maximálna výška objektu sa dvíha z pôvodných +21,74 m na 22,22 m.

Podľa výpočtu statickej dopravy podľa STN 73 6110/Z1, november 2011, je pre bývanie potrebných 25 parkovacích miest a 4 parkovacie miesta pre potreby fitness centra. Podzemná garáž je prístupná autovýťahom s napojením na Panenskú ulicu (vonkajšia signalizácia autovýťahu je na každom podlaží zabezpečená semaforom) s počtom 29 parkovacích miest.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@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 zmeny stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 3309/1, 3309/2 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.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, pristavieb, 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 zahŕňajúcej PZ CMO – stred (územie s výškovým limitom 21 m), 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 zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta,

Zmena stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie pre zmenu územného rozhodnutia spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Objemové zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie sú menšieho rozsahu, zastavaná plocha, podlažnosť, počet bytov aj počet parkovacích miest zostávajú nezmenené. Maximálna výška objektu sa dvíha z pôvodných +21,74 m na 22,22 m, avšak navrhovaný objekt nedosahuje výšku susedného objektu (+23,92 m). Nie je narušený pôvodný koncept stavby a zostáva zachovaný aj pôvodný architektonický výraz objektu, ktorý výškovo vhodne dopĺňa uličnú zástavbu predmetného bloku.

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

so zmenou stavby:	<b>Polyfunkčný bytový dom, Panenská ul. 32, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	3309/1, 3309/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Panenská 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:**

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku podľa výpočtu statickej dopravy v súlade s STN 736110/Z1;
- v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie žiadame uviesť aký počet vyhradených parkovacích miest bude zabratých na verejnej komunikácii Panenská pre potreby stavby na umožnenie vjazdu do hromadnej garáže a akým spôsobom budú vyhradené parkovacie miesta nahradené. Žiadame uviesť kto je vlastníkom a správcom zabratých parkovacích miest na komunikácii. V prípade trvalej potreby zabratých vyhradených parkovacích miest na komunikácii bude od prevádzkovateľa stavby požadovaný poplatok za využívanie verejného priestranstva pre potreby vjazdu do garáže, ako aj za užívanie parkovacích miest.

**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.

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  
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Koordinačná situácia (bez udania mierky); Pôdorys parteru, M 1:100; Rez, M 1:150; Pohľad uličný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1x potvrdené - Koordinačná situácia (bez udania mierky); Pôdorys parteru, M 1:100; Rez, M 1:150; Pohľad uličný, M 1:100; Magistrát ODP, archív;