



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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

**Poznámka:**

*index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

*index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

*koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Po posúdení predloženej dokumentácie, **týkajúcej sa líniovej stavby NN rozvodov** konštatujeme, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>SO 08.1 – NN Rozvody</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Panónska cesta</b>

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**:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

### **UPOZORNENIE:**

Stanovisko sa nevzťahuje k realizácii zmeny účelu využitia stavby „**Polyfunkčné centrum Panónska cesta – Sever, Stavba D**“, nakoľko investor nepožiadaval hlavné mesto SR Bratislava o vyjadrenie k predmetnému zámeru. Konštatujeme, že doplnená projektová dokumentácia rieši zmenu funkčného členenia objektu z pôvodného hotela a gastrocentra na polyfunkčný objekt s obchodnými prevádzkami, apartmánmi a bytmi. So zmenou funkcie súvisí i zmena dispozície jednotlivých podlaží ako i zmena architektonického stvárnenia objektu, pričom osadenie objektu ako i celková hmota objektu ostáva zachovaná v zmysle stavebného povolenia. Objekt slúži na prechodné ubytovanie (apartmánový dom triedy\*\*) ako aj na bývanie, je tu situovaných 37

apartmánov a 46 bytových jednotiek. Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádza 6 priestorov občianskej vybavenosti. V podzemných podlažiach je situovaných 74 parkovacích miest a 25 parkovacích miest umiestnených na pozemku.

Vymedzené územie funkčnej plochy:	4662 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	933 m <sup>2</sup>
Celková podlažná plocha:	6691 m <sup>2</sup>
Plocha zelene:	1185 m <sup>2</sup>
Plocha bytov:	3287 m <sup>2</sup> – 49%
Plocha občianskej vybavenosti:	3404 m <sup>2</sup> – 51%

Dosiahnutá regulácia deklarovaná podľa doplnenej dokumentácie:

IZP=0,20    IPP=1,43    KZ=0,25

V nadväznosti na uvedené upozorňujeme na skutočnosť, že z hľadiska funkčného využitia realizácia zmeny účelu využitia stavby „Polyfunkčné centrum Panónska cesta – Sever, Stavba D“ v zmysle doplnenej dokumentácie nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Zároveň konštatujeme nasledovné skutočnosti:

- v súvislosti s priamym susedstvom lokality so železničnou stanicou Petržalka je vhodné v kontakte so stanicou orientovať vybavenosť pre širokú verejnosť - funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, teda nadštandardnú vybavenosť mesta
- do výmery plochy bytov sa započítava aj prislúchajúca domová vybavenosť
- apartmány nie je možné započítavať do funkcie občianskej vybavenosti bez toho, aby boli pre ne dodržané špecifické podmienky funkcie prechodného ubytovania.
- pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.
- z hľadiska enviromentálneho posúdenia: hluk – zmenou účelu využitia sa v polyfunkčnom objekte okrem iného navrhuje aj funkcia bývania, pre ktorú je potrebné rešpektovať požiadavky z hľadiska prípustných hodnôt hluku, uvedené vo vyhláske MZ SR č.549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Navrhované opatrenia z hľadiska hluku odporúčame doložiť výpočtom.  
Upozorňujeme, že zo strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie z roku 2013 vyplýva, že hlukové indikátory pre celodennú a nočnú dobu sú v predmetnom území prekročené o 5 a viac dB.
- investičný zámer sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí. V ochrannom pásme dráhy je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu: a) umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIK – archív, ODI