

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
12.04.2013

Naše číslo
MAGS ORM 45105/13-257576

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
27.05.2013

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

investor:	Urbicom a.s., Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Paulínyho ulica, parc. č. 248/1, Bratislava
žiadosť zo dňa :	12.04.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Angela Hornická autorizovaný architekt 1527AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2013

Dňa 07.11.2012 bolo pod č. j. MAGS ORM 48361/12-359158 vydané stanovisko k investičnému zámeru Polyfunkčný objekt Paulínyho ulica, Bratislava, architektonická štúdia využiteľnosti parc. 248/1, Paulínyho ul., ktorá bola vypracovaná spoločnosťou ARQITEQ s.r.o, Donnerova 11, Bratislava, zodpovedný projektant Ing. arch. Angela Hornická, autorizovaný architekt, dátum spracovania – 03/2012. V predmetnom stanovisku si hlavné mesto uplatnilo pripomienky a požiadavky, ktoré sú zohľadnené a vyhodnotené v aktuálne podanej dokumentácii pre územné rozhodnutie.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu (poskytovanie služieb obyvateľom, prechodné ubytovanie a bývanie) na nezastavanej parcele č. 248/1 vo vlastníctve investora na Paulínyho ulici v Bratislave (na začiatku vstupu do pešej zóny, v blízkosti hotela Carlton). Parcela nadväzuje v prednej časti na prístupovú komunikáciu Paulínyho (parc. č. 21375/4), v zadnej časti na pozemok SNG (parc. č. 246/2, 248/2) využívaný ako parkovisko, z východnej strany je ohraničená objektom Paulínyho 1 (parc. č. 246/1) zo západnej strany susedí s parkom. Funkčné využitie objektu:

- 1.PP – parkovanie pre 15 vozidiel, hospodárske a technické priestory
- 1.NP (parter) – 4 prenajímateľné priestory pre obchod, služby (366,96 m²)
- 2.NP – administratívne priestory (344,38 m²) + apartmán
- 3.NP až 5.NP – prechodné apartmánové ubytovanie – na každom podlaží 4 apartmány
- 6.NP až 8.NP – 3 veľkometrážne (3 – 5 izbový) byty s terasou (397,00 m²)

Objekt je navrhnutý s 1 podzemným a 8 nadzemnými podlažiami, tvar objektu je hmotovo aj funkčne členený na tri časti: farebne aj hmotovo ustúpený parter na 1. NP, hlavnú časť fasády 2. NP – 6. NP a ustúpenú časť 7. NP a 8. NP. Celková plocha pozemku je 558,00 m², zastavaná plocha je 534,91 m². Budova na 1. PP - 2. NP zaberá pôdorysne takmer celú plochu parcely. Hmota 3. NP – 8. NP má pôdorysný tvar písmena L a vytvára vnútroblok. Vo vrchných podlažiach 6. NP – 8. NP hmota ustupuje smerom od Paulínyho ulice. Terasy (strechy) sú využívané ako extenzívne zatravnené plochy doplnené pochôdznou časťou. Výška atiky plochej strechy nad 8. NP je +25,40 m.

Dopravné napojenie je z Paulínyho ulice. Pripojenie zo zadnej strany parcely nie je možné z dôvodu právoplatného stavebného povolenia „Rekonštrukcia a dostavba areálu SNG – 2. stavba (III. a IV. Etapa), na ktorú bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby 1092 pod. č. SU-2007/29634/184-08/36999-UR/Kš, 25.08.2008. V rámci stavby je riešený iba navrhnutý vjazd do autovýťahu z Paulínyho ulice. Parcela je

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

situovaná oproti objektu Veľvyslanectva USA, s dopravným obmedzením, kde je prístup k tejto komunikácii riadený a kontrolovaný políciou. Komunikácia je slepá a ústi do pešej zóny.

Statická doprava: podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 9 parkovacích miest, z toho pre: byty 7 parkovacích miest. Navrhnutých je 15 odstavných miest na 1.PP, z toho 12 v zakladačoch (3 zakladače každý pre 4 vozidlá) a 3 parkovacie miesta v úrovni suterénu.

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 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. 248/1 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.

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je 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 intenciiach 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, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu. V rámci navrhovaného polyfunkčného objektu zaberá podiel funkcie bývania 14,40 % z nadzemných podlažných plôch, čo je vzhľadom na funkčné využitie objektov nachádzajúcich sa v riešenom bloku (hotel Carlton, Slovenská národná galéria...) akceptovateľné.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia, svojím architektonickým výrazom vhodne dopĺňa založenú uličnú blokovú štruktúru zástavby. Vzhľadom k významnej polohe objektu v centre mesta v porovnaní s výškou susedného objektu (výška hrebeňa strechy +27,75 m) a susedných objektov v jeho bezprostrednej blízkosti, je výška navrhovanej atiky +25,40 m, akceptovateľná (na streche objektu sú umiestnené aj solárne panely a vzt jednotky na pôdorysnej ploche cca 5,6 m² v kontakte so susedným objektom s výškou atiky +27,00 m, ktoré nie sú, vzhľadom k ich polohe na streche, vnímateľné).

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so stavbou	Polyfunkčný objekt Paulínyho ulica, parc. č. 248/1, Bratislava
na parcelách číslo:	248/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Paulínyho 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:

- plánovaný investičný zámer je potrebné zosúladiť v ďalších fázach projektovej prípravy so stavbou „Rekonštrukcia, modernizácia a dostavba areálu SNG – 2. Stavba (III. a IV. etapa), na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby 1092 pod č. SU-2007/29634/184-08/36999-UR/Kš dňa 25.08.2008
- na konštrukciách riešiť smerom do vnútrobloku v čo najväčšej možnej miere plochy zelene (nízko-kmennej, pôdokryvnej...), zazeleniť terasy apartmánov a bytov na 3. NP, 7. NP a 8. NP;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť v počte 15 PM, bez ďalšieho navyšovania parkovacích stojísk;

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;

Upozornenie:

V textovej časti na str. 3 v základných údajoch o stavbe je v časti 2.1. Účel stavby nesprávne uvedený: ... *v nasledujúcich 3 nadzemných podlažiach prenajímateľné apartmánové ubytovanie, bývanie a parkovanie pre rezidentov a pre potreby ostatných priestorov.*

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 02b. Koordinačná situácia stavby, M 1:500; 04. Pôdorys 1. NP, M 1:200; 14. Pozdĺžny rez, M 1:200; 15. Uličný pohľad, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 02b. Koordinačná situácia stavby, M 1:500; 04. Pôdorys 1. NP, M 1:200; 14. Pozdĺžny rez, M 1:200; 15. Uličný pohľad, M 1:200;
Magistrát ODP, archív;