

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

MADING s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
28.08.2014

Naše číslo
MAGS ORM 56166/14-321836

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
26.09.2014

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

investor:	PANORAMA BYTY, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY, Bratislava – I. etapa časť SO 101 Bytový dom, časť SO 102 Bytový dom
žiadosť zo dňa :	28.08.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie - zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením II
spracovateľ dokumentácie:	P – T, spol. s r.o., Martinengova 30, 811 02 Bratislava Ing. arch. Juraj Hermann autorizovaný architekt 0958AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2014, 09/2014

K novostavbe polyfunkčného súboru PANORAMA CITY – k zmene územného rozhodnutia bolo dňa 09.12.2010 vydané súhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 56072/10-341273.

Na stavbu Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY Bratislava bolo dňa 11.11.2011 Mestskou časťou Bratislava Staré Mesto vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 1226 - 1387/47989/2011/STA/Klo-ZMUR (právoplatné dňa 16.12.2011). Dňa 03.05.2013 bolo k stavbe Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY – 1. Etapa (hlavné stavebné objekty: SO 101 – bytový dom I, SO 102 – bytový dom II, SO 103 Hromadné garáže s obchodnou galériou, SO 108 Podzemná garáž) vydané stavebné povolenie č. j. 2970/20578/2013/STA/Kno (právoplatné dňa 31.05.2013).

Projektové úpravy v stavebných objektoch SO 103 a SO 108 boli riešené v rámci Zmeny stavby I. V predkladanej projektovej dokumentácii zmeny stavby pred dokončením II sú riešené zmeny na najvyšších podlažiach stavebných objektov obytných veží bytového domu I (SO 101) a bytového domu II (SO 102), nachádzajúcich sa na križovatke ulíc Landererova a Čulenova (oba sú procese výstavby). Do projektu boli zapracované úpravy technológie a súvisiace zmeny dispozičného riešenia na najvyššom 33. poschodí (34. NP) oboch bytových vežových domov. Vzhľadom na vysoký záujem o inštaláciu chladenia u vlastníkov bytov budú na streche inštalované centrálné zdroje chladu (prísne akustické požiadavky si vyžiadali umiestnenie chillerov do uzavretého priestoru). Na streche budú umiestnené aj ďalšie technické zariadenia. Pôvodne uvažovaný stožiar pre umiestnenie antén (s max. výškou +118,0 m) nebude inštalovaný. Strešná konštrukcia nad 33. poschodím (34. NP) bude riešená ako plochá s pochôdnymi pásmi.

Popis základných zmien objektov SO 101 a SO 102, vyžadujúcich si zmenu územného rozhodnutia, v zmysle predloženej dokumentácie zmeny stavby pred dokončením II:

33. poschodie (34. NP):

- úpravy dispozičného riešenia priestorov strojovní, rozdelenie strojovne požiarnej VZT na dve samostatné miestnosti podľa príslušnosti k únikovým cestám, zrušenie spoločnej dvojpodlažnej „niky“ (32. poschodie + 33. poschodie) v strede severnej fasády;
- doplnenie uzatvorenej strojovne zdroja chladu a vonkajších kondenzátorov na streche nad 33. poschodím;

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

- doplnenie akustických paravanov (bez zastrešenia) okolo vnútornej technickej terasy nad 33. poschodím (34. NP) – vznik ustúpeného podlažia
- doplnenie technického mezaninu pre požiarne oddelenie rozvodov od predsiene CHÚC a pre umožnenie montáže technických rozvodov (najmä požiarnej VZT);
- úprava plošného riešenia veľkometrážnych bytov a terás pre tieto byty (z pôvodných dvoch na tri bytové jednotky);
- úroveň $\pm 0,00 = 138,00$ m n. m. BpV sa zmenila na pôvodnú hodnotu 138,50 m n. m. BpV.

Navrhovanými zmenami prišlo k určitej zmene navrhovaných kapacitných údajov medzi stavom povoleným a navrhovaným:

- celková podlažná plocha objektov (každého bytového domu) vzrástla zo 64 909,5 m² na 65 000,2 m², úžitková plocha vzrástla z 24 476,8 m² na 24 700 m² a obostavaný priestor vzrástol zo 102 658,0 m³ na 103 003,0 m³.

Zmeny v nižších podlažiach nie sú navrhované. Celková výška hlavnej rímsy zostáva na maximálnej výške pôvodného objektu +108,00 m. Pôvodná podlažnosť 34 NP vzrástla na 34 NP + technologické podlažie s úrovňou atiky + 112,2 m.

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 pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky, na ktorých je riešená predložená zmena stavby pred dokončením II (parc. č. 9134/169,170,171), 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 požiaru 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, kód M**. 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.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV v uzloch urbanistickej štruktúry CMC (napr. komplexy administratívno-obslužné, obchodné, kultúrno- spoločenské) s lokalizáciou výškových objektov	0,30	0,25
					0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia)**	0,60	0,10

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia)–zóna Pribinova, Chalupkova

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzápných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na

minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta. Podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením je porovnávaná so stavom povoleným v právoplatnom stavebnom povolení. Rozsah zmien súvisiacich najmä so zmenou technológie chladenia stavby je možné považovať za zmeny menšieho rozsahu, ktoré nemajú vplyv na celkovú koncepciu povolenej stavby.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY, Bratislava – I. etapa časť SO 101 Bytový dom, časť SO 102 Bytový dom.
na parcelách číslo:	9134/169,170,171
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Čulenova, Landererova, 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

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:

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti sa týka výlučne zmien popísaných v jeho úvodnej časti. Tieto zmeny sú porovnávané vo vzťahu k právoplatnému stavebnému povoleniu.

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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené – Celková situácia stavby, M 1:500; Pôdorys strojovne nad 33.p, M 1:50; Pohľad severný, M 1:200, 1:500

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Celk. situácia stavby, M 1:500; Pôdorys strojovne nad 33.p, M 1:50; Pohľad severný, M 1:200, 1:500
Magistrát archív;