

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

Váš list číslo/zo dňa 17.02.2017 Naše číslo MAGS OUIK 37612/17-41405 Vybavuje/linka Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223 Bratislava 01.06.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Pribinova 25, a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	Tower 115 – priestory pre Showroom, Pribinova ulica, parc. č. 9134/45,46,47,147, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.02.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Hermann autorizovaný architekt 0958AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2017

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – prestavbu a prístavbu uličného traktu objektu Tower 115 v južnom predpolí v úrovni 1. NP a 2. NP a jeho jednopodlažnú nadstavbu na 3. NP (3. NP je riešené aj ako nadstavba nad jestvujúcou časťou podnože). Zvyšná časť objektu zostáva bezo zmeny. V južnej časti podnože sa v úrovni 1. NP a 2. NP v súčasnosti nachádza: obchodná galéria, kantína, zasadacie miestnosti a komerčné divadlo Tower Stage so zázemím. Súčasťou rekonštrukcie budú aj priestory strojovní v suteréne. Novovzniknuté priestory v úrovni 1. NP, 2. NP a 3. NP a prestavané súčasné priestory budú slúžiť pre marketingové potreby predaja nehnuteľností (vzorové byty alebo kancelárie), ktorých príprava sa v tejto oblasti pripravuje. Určené budú pre administratívu, doplnenú v centrálnej polohe o univerzálny výstavný priestor (na mieste pôvodnej divadelnej sály). V novom prístavanom trakte je navrhnutá recepcia, nové vertikálne komunikačné jadro s otvoreným modulom v stropoch. Medzi miestnosťami sú navrhnuté presklené priečky. Na 3. NP bude marketingový pavilón novou nadstavbou priamo susediť s najnižším kancelárskym podlažím výškovej časti budovy Tower 115. Prístavba je riešená s celopresklenou fasádou. Hlavný vstup do tejto časti je orientovaný z bočnej strany – z hlavného priečelia objektu Tower 115.

Jestvujúce kapacity objektu Tower 115 vrátane podnože vzrastú: celková zastavaná plocha o 272,9 m², celkové nadzemné podlažné plochy o 1 541 m². Prístavba priestorov pre showroom je zastrešená plochou strechou s výškou atiky +16,50 m.

Dopravné riešenie: Stavba „Tower 115 – priestory pre Showroom“ na Pribinovej č. 25 v k. ú. Staré Mesto nemá za následok zvyšovanie nárokov statickej dopravy, ani nárast dynamickej dopravy na nadradenú dopravnú sieť. Pri prestavbe a dostavbe budú využité existujúce dopravné pripojenia a kapacity pre celý objekt administratívnej budovy a teda nedôjde k zvýšeniu doprav-

ného zaťaženia riešenej lokality. Zmenou využitia priestorov divadelnej sály/služieb/kancelárií na výstavné priestory (čistá prezentačná plocha cca 922 m²)/kancelárie (čistá kancelárska plocha cca 344 m²) dôjde k zníženiu nárokov statickej dopravy i k zníženiu vplyvu vyvolaného zaťaženia dynamickou dopravou na okolitú komunikačnú sieť. Z doloženého porovnania prepočtov nárokov statickej dopravy súčasný stav/návrh vyplýva zníženie potreby nárokov o 87 parkovacích stojísk. Hlavný vstup do objektu prístavby zostáva z jej bočnej strany, t.j. zo západnej strany pôdorysu. Pešia doprava je riešená existujúcim chodníkom v kontakte s Pribinovou ulicou a novonavrhovaným chodníkom popred južnú fasádu prístavby, vzájomne budú oddelené pásom zelene.

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 sú pozemky parc. č. **9134/45,46,47,147** 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.

Z hľadiska regulácie urbanistickej kompozícia a obrazu mesta:

Kapitola C 1.2.2. **Urbanistická kompozícia a obraz mesta**, časť 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Predmetné parcely sú súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patria do **Zóny C**, ktorá je presne vymedzená a je v nej potrebné:

- zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie;
- homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru s predpokladom pre umiestňovanie **centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov;**

Parcely s funkčným využitím územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, 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 podložia) **	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 naviazaných 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).

Regulačné kódy L a M

V regulačných kódoch intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

Zmena dokončenej stavby: Jedná sa o prístavbu a nadstavbu existujúceho administratívneho objektu Tower 115, ktorý je najstaršou súčasťou celej riešenej funkčnej plochy. Pre posúdenie plnenia regulácie je bilancovaná celá funkčná plocha (obdobne ako tomu bolo aj pri vydávaní záväzných stanovísk k objektom Panorama City II a V z roku 2014 (povoľované ako objekty Panorama City II a III):

- výmera plochy celého bloku: 52 058 m²
- **celkové podlažné plochy: 239 093 m²** (bilancia funkčnej plochy pri vydávaní ZST v roku 2014 /FP 2014/: 237 552 m² - nárast o 1 541 m²)
- **index podlažných plôch: 4,59** (FP 2014: 4,56)
- zastavaná plocha všetkými objektmi: 29 574 m² (FP 2014: 29 301 m² - nárast o 273 m²)
- **index zastavaných plôch: 0,57** (FP 2014: 0,56)
- plocha zelene: 6 003 m² (FP 2014: 6 026 m² - pokles o 23 m²)
- **koeficient zelene: 0,12** (FP 2014: 0,12)

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie 201. Hlavným princípom prístavby bolo zosúladenie jestvujúcej a novej stavebnej čiary na jednej z hlavných mestských tried v centrálnej časti mesta – na Pribinovej ulici. Hoci je navrhovaná prístavba s výškou atiky +16,50 m predsunutá pred výškový objekt Tower 115, nekonkuruje mu a tento zostáva aj naďalej dominantný. **Vzhľadom na vysokú intenzifikáciu predmetného územia existujúcimi, resp. povolenými objektami vo výstavbe, nemá predložená zmena dokončenej stavby, s ohľadom na jej charakter, zásadný vplyv na zmenu dosahovaných regulatívov intenzity využitia územia v zmysle ÚPN.**

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

so zmenou dokončenej stavby :	Tower 115 – priestory pre Showroom, Pribinova ulica, parc. č. 9134/45,46,47,147, Bratislava
na parcelách číslo:	9134/45,46,47,147
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Pribinova 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:

- V ďalšom stupni projektovej prípravy bude prístavba objektu Tower 115 plne rešpektovať novozałożenú uličnú čiaru a medzi existujúcim chodníkom a spevnenými plochami pred vstupom do priestorov pre Showroom bude vytvorený zelený pás šírky cca 3,0 m v zmysle predloženej dokumentácie (*upozorňujeme, že pri objekte Triangel bola zo strany Pribinovej a Čulenovej ulice navrhnutá alej stromov*).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a chodníka v mieste vjazdu/výjazdu pre motorové vozidlá i v celom rozsahu stavby pozdĺž komunikácie Pribinova, ako aj príslušné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem, vyhlášok a vo vecnej koordinácii s dopravným riešením okolitých stavieb pripojených na komunikáciu Pribinova. Dôsledne žiadame rešpektovať a bezbariérovane riešiť všetky pešie komunikácie s prepojením na pešie ťahy i prípadné (aj dočasné) komunikácie/chodníky /priechody pre cyklistickú dopravu.

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;

Odporúčanie:

- Funkciu divadla, navrhnutú na zrušenie, odporúčame nahradiť v rámci pripravovaných novostavieb v lokalite.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1xpotvrdené - S2-Zastavovací plán, M 1:200; 03-Pôdorys 1.NP-návrh, M 1:200; 08-Priečny rez A-A, M 1:100; 11-Pohľad západný, M 1:150; 14-Rozvinutý uličný pohľad, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - S2-Zastavovací plán, M 1:200; 03-Pôdorys 1.NP-návrh, M 1:200; 08-Priečny rez A-A, M 1:100; 11-Pohľad západný, M 1:150; 14-Rozvinutý uličný pohľad, M 1:500

Magistrát ODI, archív;