



METER, s.r.o.  
Tupého 21/D  
831 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
27.06.2018      MAGS OUIČ 48276/18-364623      Ing. arch. Simonidesová /514      06.09.2018

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| investor:                            | <b>PROPERTY HOLDING, a.s., Panenská 13, 811 03 Bratislava</b>            |
| investičný zámer:                    | <b>Dostavba garáže – Panenská xxxxxx, parc. č. xxxxxxxxx, Bratislava</b> |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>27.06.2018, doplnená 30.07.2018</b>                                   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>                          |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>                               |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. arch. Pavol Ružbarský<br/>autorizovaný architekt 1639AA</b>      |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>01/2018</b>                                                           |

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – nadstavbu jestvujúceho vnútroblokového parkovacieho objektu vo vlastníctve investora o jedno podlažie. Objekt je situovaný v zadnej dvorovej časti pozemku Panenská 23, kde sa t. č. nachádza nezastrešené parkovisko na streche podzemnej jednopodlažnej garáže, ktoré je voči okolitému terénu zapustené cca o polpodlažie.

Zmena dokončenej stavby bude spočívať v prestrešení existujúceho otvoreného parkoviska na pozemku parc. č. xxxxx. Na jeho streche vzniknú nové parkovacie miesta v počte 16. Prístupné budú polrampou so sklonom 17 % z dvora Panenskej č. 21 (prekonáva sa výška 1,7 m). Nová podlažnosť objektu: 2 podzemné podlažia + neprekryté parkovisko na streche 1. PP. V úrovni jestvujúceho podzemného parkoviska (2. PP) bude, zo statických dôvodov, dobudovaných 6 stĺpov s priemerom 300 mm (4 pôvodné budú zosilnené a dva nové budú vybudované). Novovytvorená parkovacia plocha bude prístupná rampou (z pozemku parc. č. xxxxxx šírky 2,5 m. Rampa bude vyhrievaná. Vedľa rampy bude na dvore pozemku parc. č. xxxxxx vytvorené po ľavej strane stojisko na kontajnery, priestor pre parkovanie bicyklov a dve kolmé parkovacie miesta, po pravej strane rampy je navrhnutá plocha nových sadových úprav o výmere 23,50 m<sup>2</sup>. Pre peších bude úroveň novovytvoreného parkoviska prepojená prestrešeným schodiskom o výmere 14,65 m<sup>2</sup> s pozemkom na Panenskej č. 21 a takisto s parkoviskom o podlažie nižšie, kde je aj vstup do komunikačného jadra objektu na Panenskej č. 23.

Stavbou sú dotknuté pozemky parc. č. xxxxxxxxxx s celkovou výmerou 803 m<sup>2</sup>. Celková výmera spevnených plôch: 679,45 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 711,60 m<sup>2</sup>), zastavaná plocha: 14,65 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 0 m<sup>2</sup>), plocha zelene: 108,90 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 91,40 m<sup>2</sup>).

Vyhodnotenie potreby nových parkovacích miest z hľadiska riešenia dopravného vybavenia: Rozhodnutím č. SU-2004/13586, 52064-H/95-SO zo dňa 01.06.2004 (právoplatné 03.06.2004) bolo povolené užívanie objektu pre polyfunkčné účely - Panenská 21 na pozemku parc. č. xxxxxx k.ú. Staré Mesto. Úžitková plocha objektu je 1767,73 m<sup>2</sup>. Objekt má prizemie, poschodie, podkrovie I a podkrovie II, v ktorých sa nachádza spolu 38 kancelárií, 4 rokovacie miestnosti. Výpočet statickej dopravy (VSD) je z čistej administratívnej plochy 877 m<sup>2</sup>. Podľa VSD je potrebných 18 PM. Návrh riešenia statickej dopravy: v rámci stavby bude vybudovaných 18 parkovacích miest (PM), z toho 16 PM v úrovni dostavby garáže Panenskej 23 a 2 stojiská vo dvore Panenskej 21. Vjazd k navrhovaným PM je cez existujúcu bránu objektu Panenská 21.

**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 dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxx 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, 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a

pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú 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 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 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.

Predložená zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej infraštruktúry patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Novovytvorené parkovacie plochy na pozemku investora budú slúžiť pre potreby jestvujúceho polyfunkčného objektu.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarúša charakter stabilizovaného územia. Riešený je vo vnútrobloku na mieste jestvujúceho zapusteného parkovacieho objektu. Na jeho streche budú vytvorené nové otvorené parkovacie plochy, obdobne ako tomu je aj v súčasnosti (porovnateľné množstvo spevnených plôch je aj pri jestvujúcom stave, iba sú riešené o úroveň nižšie). Nadstavba je z hľadiska jej osadenia podzemnou stavbou. Oproti súčasnému stavu sa množstvo spevnených plôch 679,45 m<sup>2</sup> minimálne znižuje (pôvodný stav: 711,60 m<sup>2</sup>). Za zastavanú plochu je možné považovať výmeru navrhovaného exteriérového únikového schodiska (14,65 m<sup>2</sup>) prepájajúceho súčasne aj všetky úrovne parkovania. Plocha riešenej zelene v rámci záujmového územia minimálne narastá z 91,40 m<sup>2</sup> na 108,90 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na charakter stavby a vyššie uvedené výmery jednotlivých posudzovaných plôch, je možné konštatovať rešpektovanie obrazu a proporcií dotknutého územia ako základného princípu charakteristiky stabilizovaného územia.

Pozn.: Súčasťou žiadosti je aj Svetlotechnický posudok (Ing. Zsolt Straňák, 08/2018) a Posúdenie zdrojov hluku (Ing. Martin Hořka, CSc, 08/2018), v ktorých je konštatované, že vplyv navrhovanej nadstavby zodpovedá, vo vzťahu k okolitým existujúcim objektom, normovým požiadavkám na preslnenie a osvetlenie okolitých bytov a nebudú prekročené prípustné hodnoty pre hluk spôsobený prevádzkou parkovania.

**Vzhľadom na vyššie uvedené, je možné konštatovať súlad 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

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| so zmenou dokončenej stavby: | <b>Dostavba garáže – Panenská xxxxx, parc. č. xxxxxxxxxxxx Bratislava</b> |
| na parcelách číslo:          | <b>parc. č. xxxxxxxxxxxx</b>                                              |
| v katastrálnom území:        | Staré Mesto                                                               |
| miesto stavby:               | <b>Panenská ulica, Bratislava</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:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Ku kolaudácii objektu bude preukázaná realizácia navrhnutých plôch zelene v zmysle predloženej projektovej dokumentácie – výkresu: Celková situácia stavby, M 1: 250.
- Zvýšiť podiel plôch zelene na úkor spevnených plôch - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy (popínavé rastliny), ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť v počte 18 parkovacích miest (PM), z toho 16 PM v úrovni nadstavby garáže Panenskej 23 (pozemok parc. č. xxxxxx a 2 PM vo dvore Panenskej 21 (pozemok parc. č. xxxxxx
- Na dvore objektu (pozemok parc. č. xxxxxx žiadame umiestniť stojany pre bicykle (aspoň pre 6-10 bicyklov).

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia na základe požiadavky hlavnej architektky:**

- Žiadame, aby v časti parkoviska bol na streche umiestnený tieniaci prvok s mobilnými prvkami zelene (pergola, kvetináče), ktoré prispievajú k zlepšeniu celkovej mikroklimy vnútrobloku.

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 (okrem profesií) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia - profesie

1 x potvrdené - C+D Celková koordinačná situácia, M 1:250; C2 Situácia – funkcie; 05  
Rezopohľad A-A' - búracie práce, nový stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené - C+D Celková koordinačná situácia, M 1:250; C2 Situácia – funkcie; 05  
Rezopohľad A-A' - búracie práce, nový stav, M 1:100

Magistrát ODI, archív