

**Frolkovičová**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
21.12.2015                      MAGS OUIK 59446/15-399542                      Ing. arch. Simonidesová /514                      17.03.2016

Vec:

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

investor:	<b>Amalca Development, a.s., Panenská 13, 811 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt, Panenská 5, parc. č. 3190/3,4,5, Bratislava SO-01 Rezidenčný objekt, SO-02 Podzemný parking</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.12.2015, doplnené 11.01.2015, 18.02.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ivan Kubík autorizovaný architekt 0192AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2015, 12/2015, 01/2016</b>

K stavbe „Rezidenčný objekt, Panenská 5, Bratislava“ bolo dňa 22.04.2009 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 37382/2009-41244.

Následne bolo dňa 03.07.2009 vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. 1144 pod č. j. 2346/27205/2008/2009/URS/Gal-UR (právoplatné 01.04.2010) a dňa 12.12.2012 bolo vydané stavebné povolenie č. j. 1710/52245/2012/STA/Vas/G-96 (právoplatné 18.01.2013).

Stavebným povolením bola povolená novostavba polyfunkčného objektu, ktorá má dve podzemné podlažia a sedem nadzemných podlaží s funkčnou náplňou: podzemné podlažia – 30 parkovacích miest, 1. NP, 2. NP – administratívne priestory, obchod, služby, 3. NP – 7. NP 17 bytových jednotiek (z toho 1 mezonetová). Prestrešenie objektu: kombinácia šikmých a plochých striech.

Nakoľko prišlo k zmene vlastníka stavby, je podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k upravenej projektovej dokumentácii zmeny stavby pred dokončením.

**Popis základných zmien** oproti povolenému stavu:

- Pôvodne rezidenčný objekt sa mení na polyfunkčný objekt – prišlo k zníženiu bytovej funkcie cca o 600 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy (pôvodný počet 17 väčších bytových jednotiek sa zmenil na 20 menších bytových jednotiek), zvýšil sa podiel plôch občianskej vybavenosti.
- Na 1. NP prišlo k redukcii komerčných priestorov na úkor manipulačných plôch.
- Prenajímateľné priestory majú prevažne administratívny charakter.
- Rezidenčný trakt (dvorový) a trakt prenajímateľných priestorov (uličný) sú konštrukčne oddielované.
- Navrhovaný objekt už nie je v priamom kontakte s pozemkom parc. č. 3187.
- Zrušené bolo 2. PP, zjednodušila sa koncepcia parkovania.
- Zredukoval sa počet parkovacích miest z 30 PM na 25 PM.

- Úroveň 1. NP rezidenčnej časti sa zmenila z -0,15 na +0,57 m (úroveň  $\pm 0,00$  zostala na úrovni 157,020 m n. m.).
- Z hľadiska výškového ohraničenia stavby sú rešpektované dva svetlotechnické limity – v uličnom trakte max. výška hrebeňa strechy + 18,70 m (SP = + 20,72 m), výška strechy dvorného krídla + 21,486 m, resp. + 21,955 nad komunikačným jadrom (SP = + 22,155 m).

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu polyfunkčného objektu - dostavbu poslednej prieluky v radovej zástavbe na Panenskej ulici s 1. PP a 7. NP. Navrhovaný objekt je tvorený dvoma samostatnými oddielovanými časťami so samostatnými schodiskami: prenajímateľnou časťou (prevaha administratívy) do ulice a rezidenčnou časťou s 20 bytmi do dvora. V úrovni 1.PP a 1. NP (parkovanie 25 PM, vstupné a technické priestory, 1. NP vjazd do objektu, komerčný priestor) je objekt v dotyku s objektom Panenská 3, od 2. NP - 7. NP je odsadený o 2,505 m - 4,305 m. Administratívna (uličná časť) má 6 NP, zastrešená je šikmou strechou (uličná časť sedlová, dvorná pultová), výška hrebeňa +18,70 m, nad komunikačným jadrom orientovaným do dvora je rovná strecha s výškou atiky +21,955 m, nad dojazdom výťahu je strešný svetlík s výškou + 22,59 m (resp. + 22,82 m). V úrovni 5. NP je navrhnutá veľká terasa.

Hlavná strecha nad 6. NP rezidenčnej časti je plochá, pochôdzna s časťou extenzívnej zelene, výška atiky je + 18,55 m. Nad časťou 6. NP je technické podlažie (VZT) s výškou atiky + 21,485 m. Všetky prípojky inžinierskych sietí budú realizované z Panenskej ulice (=SP).

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6110/Z2, február 2015, pre funkcie bývanie (20 x bytov do 60 m<sup>2</sup>), administratíva a služby – obchod. Vo výpočte boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$  a  $k_d=0,8$ . Podľa výpočtu statickej dopravy je spolu potrebných 28 PM. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 25 PM - parkovanie je navrhované v garáži: na 1.NP – 11 PM a na 1.PP – 14 PM. Vjazd/výjazd do garáže bude cez priebežný chodník šírky 7,0 m. Šírka chodníka v mieste vjazdu je 2,63 – 3,48 m. Za fasádou sa vjazd rozdeľuje na obojsmerné jednopruhovú rampy (š. 2,4 m) do 1.NP a 1.PP. Vjazd/výjazd je možný len odbočením vpravo. Parkovací systém pre objekt do parkoviska bude riadený semaforom, na vjazde s preferenciou vjazdu.

**Porovnanie niektorých základných bilancií vo vzťahu k povolenému stavu (celková výmera pozemku 738 m<sup>2</sup> sa nemení):**

- zastavaná plocha: SP: 734,6, PD zmeny stavby: 715,8 m<sup>2</sup>
- celková nadzemná podlažná plocha: SP: 3 319 m<sup>2</sup>, PD zmeny stavby: 3 201 m<sup>2</sup>
- celková nadzemná podlažná plocha OV: SP: úžitková plocha - 831,4 m<sup>2</sup>, PD zmeny stavby: úžitková plocha - 974,28 m<sup>2</sup>, celková plocha - 1 375 m<sup>2</sup>
- celková nadzemná podlažná plocha bytov: SP: úžitková plocha – 1 815,55 m<sup>2</sup>, PD zmeny stavby: úžitková plocha – 1 199 m<sup>2</sup>, celková plocha – 1 826 m<sup>2</sup>
- celkový počet bytov: SP: 17 väčších bytov, PD zmeny stavby: 20 menších bytov
- celkový počet parkovacích miest: UR: 30, PD zmeny stavby: 25

**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 projektovej dokumentácie 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 záujmové pozemky parc. č. 3190/3,4,5 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. 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta.

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej 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.

Navrhovaná projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením je porovnávaná so stavom povoleným v právoplatnom stavebnom povolení.

Oproti povolenej stavbe, navrhovaná zmena stavby mení pôvodné funkčné využitie rezidenčného objektu na polyfunkčný objekt, zvyšuje podiel prenajímateľných komerčných plôch (kancelárskych priestorov), znižuje podiel bytovej funkcie v rámci objektu. V rámci objektu tvorí podiel bytovej funkcie cca 57 % (povolený stav: cca 69%). Z hľadiska hmotovo priestorového riešenia, navrhovaná zmena stavby pred dokončením mierne redukuje objem nadzemnej časti zástavby – celkových nadzemných podlažných plôch, znižuje počet parkovacích miest z 30 na 25. Zachováva podlažnosť nadzemnej časti objektu, výškové ohraničenie stavby smerom do ulice znižuje (svetlotechnický limit) z +20,72 m na +18,70 m (minimálne narastá výška svetlíka nad komunikačným jadrom v úrovni dvora o 0,665 m oproti max. povolenej výške objektu).

**Predložená zmena stavby pred dokončením 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

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Polyfunkčný objekt, Panenská 5, parc. č. 3190/3,4,5, Bratislava SO-01 Rezidenčný objekt, SO-02 Podzemný parking</b>
na parcelách číslo:	<b>3190/3,4,5 21543 – prípojky inžinierskych sietí</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Panenská ulica</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:**

- Garážovú bránu požadujeme riešiť architektonicky citlivo v kontexte historickej zástavby Panenskej ulice.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v počte 25 parkovacích miest, z toho pre byty žiadame zabezpečiť 1 parkovacie miesto na 1 bytovú jednotku t.j. 20 PM pre byty.
- V dokumentácii pre stavebné povolenie požadujeme „Výkres trvalého dopravného značenia“.

**Odporúčanie:**

V priestore 1. NP nahradiť pochôdznu manipulačnú plochu (priestor č. 106) prenajímateľným komerčným priestorom v prípade, ak to umožňuje technické riešenie vjazdu do garáže.

**Upozornenie:**

- 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 orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväz. stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Výkres trvalého dopravného značenia“ je pred realizáciou potrebné predložiť na odsúhlasenie v operatívnej komisii pre určovanie dopravných značiek a dopravných zariadení.

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: 1x potvrdené - D.Koordinačná situácia, M 1:250; 01.Pôdorys 1. PP, M 1:50; 02.Pôdorys 1. NP, M 1:50; 10.Rez II.-II, M 1:50; 11.Rez I.-I, M 1:50; 13.Rez V-V, M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - D.Koordinačná situácia, M 1:250; 01.Pôdorys 1. PP, M 1:50; 02.Pôdorys 1. NP, M 1:50; 10.Rez II.-II, M 1:50; 11.Rez I.-I, M 1:50; 13.Rez V-V, M 1:50; Magistrát ODI, archív;