



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Made by Architects s.r.o.

Majakovského 9
811 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.01.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 48678/2025-
107843/Sim**

V Bratislave
25.02.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	AST Odenwald, a.s., Jozefská 23, 811 06 Bratislava v zastúpení Made by Architects s.r.o.
stavba:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT AST v Bratislave
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Panenská ulica
žiadosť doručená dňa:	03.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie spojené so stavebným konaním
spracovateľ dokumentácie:	Made by Architects s.r.o., Majakovského 9, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Erik Vajgel autorizovaný architekt 2485AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko** podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Predložená projektová dokumentácia rieši: navrhovanú zmenu dokončenej stavby spojenú so zmenou účelu využitia existujúceho vnútroblokového administratívneho objektu, ktorý je súčasťou areálu vo vlastníctve stavebníka. Areál tvorí hlavný šesťpodlažný administratívny objekt v uličnej línii Panenskej ulice č. 7 (pozemok parc. č. xxxx), riešený objekt (pozemky parc. č. xxxxxx a xxxxxx) a pozemky dvora (parc. č. xxxx a xxxx), na ktorých je povrchové parkovanie. Prístup do vnútrobloku je podchodom z Panenskej ulice.

Riešený administratívny objekt na pozemkoch parc. č. xxxxxx a xxxxxx má 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie s plochou strechou. V objekte sú dve komunikačné jadrá.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Navrhovaná je nadstavba objektu - zväčšenie 3.NP a nadstavba ustúpeného podlažia/4.NP s nárastom podlažnej plochy o 85 m², zmena funkčného využitia objektu z administratívnej budovy na bytovú s 2 bytovými jednotkami a 2 apartmánmi*. V rámci ostatných stavebných úprav sú riešené najmä dispozičné úpravy, zvýšenie konštrukčnej výšky vrchných podlaží, vytvorenie 5 parkovacích miest (PM) v objekte na 1.NP, zateplenie objektu, zväčšenie a výmena balkónov, nové výplne otvorov a výmena vnútorných inštalácií, podláh, povrchov a jestvujúcej časti strechy.

Riešený objekt nepravidelného obdĺžnikového tvaru s max. rozmermi 43,78 m x 10,08 m má 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia, pričom 4.NP je riešené ako ustúpené. Na 1.PP sú skladové a technické priestory. Na 1.NP je vstup do objektu, garáž s 5 PM, spoločná práčovňa so skladoom a 2 apartmány*. V rámci 2.NP sú navrhnuté spodné úrovne dvoch mezonetových bytových jednotiek s novými vnútornými schodiskami. Byt 1 je riešený na 2.NP, 3.NP a novom ustúpenom 4.NP, kde je navrhnutá zimná záhrada s terasou. Byt 2 je navrhnutý na 2.NP a 3.NP, v rámci ktorého je vytvorená zimná záhrada s terasou. Zastrešenie novovzniknutých terás na 3.NP a na ustúpenom 4.NP bude ľahkou oceľovou konštrukciou. Na pozemku sa mierne navyšuje plocha zelene o cca 49,00 m² na úkor spevnených plôch. Doplnením plochy zelene a úpravou existujúcich spevnených plôch príde k redukcii počtu parkovacích miest na teréne.

Objekt je zastrešený plochou strechou. Výška atiky nižšej časti objektu je +9,08 m (nad 2.NP) a +11,69 m (nad 3.NP). Výška atiky vyššej časti objektu je +10,225 m (nad 3.NP) a +13,515 m (nad 4.NP) od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 158,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je pre posudzovaný objekt riešená na pozemku stavby v celkovej počte 7 PM (5 PM v garáži, 2 PM na teréne). Dopravný prístup je zabezpečený podjazdom z miestnej cesty Panenská. Celkovo je v areáli stavebníka 45 PM (5 PM v garáži riešeného objektu, 40 PM na teréne).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ) – rozdielne údaje sú porovnávané s pôvodným stavom celého areálu/PS:

- výmera záujmového územia:	2 609,00 m²	
- zastavaná plocha:	916,00 m²	PS: 912,00 m ²
- podlažná plocha:	4 015,00 m²	PS: 3 930,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	990,00 m²	PS: 0,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	3 025,00 m²	PS: 3 930,00 m ²
- zeleň na pozemku:	257,00 m²	PS: 208,00 m ²
- spevnené plochy:	1 436,00 m²	PS: 1 489,00 m ²
- počet bytov spolu:	2	PS: 0
- počet apartmánov*:	2	PS: 0
- počet podlaží PP/NP:	1/3+ustúp.	PS: 1/2+ustúp
- počet parkovacích miest:	45	PS: 48

* *apartmány na 1.NP - označenie je z dôvodu nevyhovujúcich svetloteknických pomerov, započítavané sú do bytovej funkcie*

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“),

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

Podmienky funkčného využitia plôch:

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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné na území **centra** mesta:

- **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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájmové 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	45 475,00 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	28 512,40 m²	62,70%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	16 962,60 m²	37,30%	min. 30%

- Predložený **návrh stavby** je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby); dosahované regulatívy sú porovnávané s pôvodným stavom areálu vo vlastníctve stavebníka/PS:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh/PS	intenzita využitia vo FP
- výmera záujm. územia:	2 609,00 m ²		
- zastavaná plocha:	916,00 m ²	IZP = 0,351/0,350	IZP: 0,49
- podlažná plocha (NP):	4 015,00 m ²	IPP = 1,539/1,506	IPP: 2,02
- započítateľná zeleň:	257,00 m ²	KZ = 0,099/0,079	KZ: 0,18

- Charakter zmeny dokončenej stavby pri miernom navýšení objemových parametrov existujúceho vnútroblokového objektu (nárast podlažnej plochy o cca 85 m²) minimálne mení pôvodné parametre intenzity využitia celého pozemku. **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** – dosahované hodnoty IZP a IPP na pozemku sú nižšie, ako je intenzita využitia vo funkčnej ploche. S ohľadom na navrhovanú funkciu objektu hodnotíme navýšenú hodnotu KZ za min. akceptovateľnú.

- **z hľadiska výšky zástavby a regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta (Staré Mesto):**

Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna A zahŕňajúca PZ CMO – stred. V materiáli „Zásady ochrany pamiatkového územia, Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť“ (spracovateľ: Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, 2015), ktorý bol do ÚPN implementovaný v rámci Zmien a doplnkov 06, je predmetný pozemok súčasťou sektoru Severné Predmestie. Podľa „Zásad...“ je potrebné v predmetnom území *pri rekonštrukciách zachovať resp. rešpektovať prevládajúcu výškovú hladinu zástavby ulice, rešpektovať hmotovo-priestorové usporiadanie a charakteristickú strešnú krajinu dotknutej časti bloku, zachovať pôvodné tektonické, materiálové a primárne farebné riešenie hodnotných fasád.*

- Objekt s navrhovanou podlažnosťou 1PP, 3NP + ustúpené podlažie a s max. výškou atiky nad 4.NP +13,515 m rešpektuje podlažnosť susedného vnútroblokového objektu na pozemku parc. č. xxxx.
- Súčasťou žiadosti nie je rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

Riešený objekt nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- predloženú zmenu dokončenej stavby vnútroblokového objektu považujeme za maximálne prípustnú; v budúcnosti nie je možné navyšovať objemové parametre tohto objektu (ani zastavaním terasy na 3.NP a 4.NP);
- pri spracovaní podrobnejšieho stupňa projektovej dokumentácie nemôže prísť k zníženiu navrhnutých plôch zelene na pozemku;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 04.02.2025 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

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 záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): A-18 Koordinačná situácia_Nový stav; A-20 Pôdorys 1.NP_Nový stav, M 1:50, A-22 Pôdorys 3.NP_Nový stav, M 1:50, A-27 Rez C_Nový stav, M 1:60, A-28 Pohľady P01, P02_Nový stav, M 1:70,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy (vo formáte A3): A-18 Koordinačná situácia_Nový stav; A-20 Pôdorys 1.NP_Nový stav, M 1:50, A-22 Pôdorys 3.NP_Nový stav, M 1:50, A-27 Rez C_Nový stav, M 1:60, A-28 Pohľady P01, P02_Nový stav, M 1:70,

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt