



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
14.11.2016                      MAGS OUIIC 58265/16-397021                      Ing. arch. Simonidesová /514                      09.01.2017

Vec:

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

investor:	<b>FINEP Premiére s.r.o., Jégého 12, 821 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt PREMIÈRE – Zmena domu, objektu C+D, Šancová ulica, parc. č. 7535/3, 7549/6,16, 21710, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>14.11.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene stavby pred dokončením – zmena územného rozhodnutia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Dušan Mačuha autorizovaný architekt 1913AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2016</b>

Spoločnosť FINEP PREMIÈRE s.r.o. je stavebníkom rozostavanej stavby polyfunkčnej budovy na Šancovej ulici (funkčná plocha je vymedzená ulicami Šancová, Beskydská, Karpatská). Na sever od riešeného objektu sa nachádza funkčná materská škola, na západe objekt YMCA (NKP zapísaná v ÚZPF pod číslom 11485/1).

V rámci povoľovacieho procesu stavby: „Polyfunkčný objekt na Šancovej ulici v Bratislave“ vydalo hlavné mesto v minulosti tri súhlasné záväzné stanoviská k investičnej činnosti:

- 06.03.2000 pod č. OÚRM/474/2000/Ma pre žiadateľa (súčasne stavebníka) ISTROREAL, s.r.o. Radlinského 43, Bratislava (polyfunkčný objekt bol riešený so 7 NP);
- 25.03.2004 pod č. MAG-2004/9472/15914 k zmene stavby pred dokončením - pre rovnakého stavebníka (hlavnou zmenou bolo zvýšenie podlažnosti na 34 NP). Predmetné záväzné stanovisko bolo 3 x potvrdzované: dňa 25.04.2005 pod č. MAG – 2005/12034/21426, 31.03.2006 pod č. MAG-2006/10112/17597 a 26.02.2007 pod č. MAGS ORM 4760/07-13433.

*So zmenou počtu podzemných podlaží zo 4 PP na 3 PP s počtom parkovacích miest 141 hlavné mesto súhlasilo vyjadrením č. MAG-2004/9472/67440 zo dňa 21.01.2005. S navrhovaným znížením podlažnosti objektu z 34 NP na 22 NP hlavné mesto súhlasilo listom č. MAG/05/2837/4687-1 zo dňa 26.01.2005.*

- 04.02.2009 pod č. MAGS ORM 55190/2008-342140 k zmene stavby pred dokončením: Polyfunkčný objekt PREMIÈRE – SO 13 Výjazdová a nájazdová rampa z ulice Beskydská – pre stavebníka FINEP Premiére s.r.o. (zmena dopravného napojenia objektu z Beskydskej ulice namiesto pôvodného vjazdu zo Šancovej ulice).

Stavba bola umiestnená Rozhodnutím o umiestnení stavby č. SU-2004,2005/24068/114248/ZMUR-Ga (ev. pod č. 0912) z 23.11.2005 (právoplatné 24.03.2006), ktoré menilo dve predchádzajúce rozhodnutia o umiestnení stavby vydané Okresným úradom Bratislava I č. ŽP-2000/09596/ÚR/Ma-8 z 20.04.2001 (právoplatné 06.08.2001) a č. ŽP-2002/06235/ZÚR/Ma-4 z 22.02.2002 (právoplatné 05.04.2001).

**Rozhodnutím č. 0912 bola umiestnení polyfunkčná stavba (prenajímateľné priestory – bývanie), pozostávajúca z častí A (5 NP, výška atiky +18,2 m), B (22 NP, výška atiky + 72,1 m), C (6 NP, výška atiky + 20,10 m). Výškové osadenie objektu ±0,00 = 151,1 m.n.m.**

**Platnosť predmetného územného rozhodnutia bola potvrdená rozsudkom Najvyššieho súdu SR 2 Sžo 267/2008 z 18.03.2009, voči ktorému nie je prípustný opravný prostriedok (stavba môže byť postavená v zmysle právoplatného povolenia).**

Na stavbu bolo vydané Stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU-2008/38174/41814-K/191-Km z 03.10.2008 (právoplatné 08.10.2008). Tomuto povoleniu predchádzali rozhodnutia o povolení stavby vydané Okresným úradom Bratislava I - OŽP: č. ŽP-2001/15295-G/193/Ma-3 z 19.11.2001 (I. etapa stavby 3 PP + IS - právoplatné 28.12.2001), ŽP - 2002/11701-G/208-Km z 23.12.2002 (právoplatné 10.02.2003); SU-2004/31569, 93633-K320-Km z 01.12.2004 (dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením - právoplatné 10.01.2005), SU-2005,2006/42108, 29823-K/116-Km z 25.05.2006 (zvýšenie objektu: v časti A a C o 1 NP a v časti B z pôvodných 8 NP na 22 NP).

Dňa 11.01.2016 požiadala spoločnosť FINEP Premiére s.r.o., Jégého 12, 821 08 Bratislava o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Polyfunkčný objekt PREMIÉRE – Zmena dopravného napojenia parc. č. 7535/3, 7535/8, 7549/6, 7549/16, Bratislava.“ K žiadosti bola zaslaná odpoveď hlavného mesta č. MAGS OUIK 36023/16-3648 zo dňa 28.06.2016 zohľadňujúca skutočnosť, že na stavbu bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie aj stavebné povolenie, potvrdené rozsudkom Najvyššieho súdu SR a teda stavebník môže zrealizovať stavbu v povolenom rozsahu. V závere tohto listu bolo uvedené: *Berúc do úvahy túto skutočnosť a skutočnosť, že zmena dopravného riešenia a nového napojenia objektu zlepši dopravnú situáciu v území, ktoré je už v súčasnosti výrazne dopravne zaťažené, je možné uvažovať s novým dopravným pripojením objektu z Beskydskej ulice (a teda zrušením pôvodne povoleného odbočovacieho pruhu zo Šancovej ulice). V tejto súvislosti je možné však uvažovať iba s nevyhnutnými stavebnými úpravami v rámci objektu, ktoré bezprostredne súvisia s novým vjazdom, resp. výjazdom do/z podzemnej garáže bez objemovej zmeny povoleného stavu.*

Aktuálne je podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k upravenej projektovej dokumentácii pre zmenu územného rozhodnutia (zohľadňujúcej naše požiadavky obsiahnuté v liste zo dňa 28.06.2016), ktorá rieši výlučne nové dopravné napojenie objektu z Beskydskej ulice namiesto odbočovacieho pruhu zo Šancovej ulice.

**Predložená projektová dokumentácia rieši objekt D – vjazdovú a výjazdovú rampu do a z podzemných garáží k povolenému objektu. Vjazd sa stúpajúcou rampou šírky 3,5 m riešenou ako spevnená plocha napája do objektu C na úrovni 1. NP. Vjazdová rampa prechádza ponad rampu výjazdu. Výjazd je napojený rampou šírky 3,5 m z objektu B na úrovni 3. PP a z objektu C na úrovni 2. PP a 1. PP. Konštrukcia výjazdovej rampy je vytvorená zárezom do jestvujúceho terénu a konštrukčne je riešená ako spevnená plocha s opornou stenou. Zmena je navrhnutá bez zásahu do existujúcich realizovaných konštrukcií.**

Vytvorením objektu D o ploche 345 m<sup>2</sup> sa zvýši podiel spevnených plôch na úkor plôch zelene, k zmene povolenej zastavanej plochy objektom však nedochádza.

**Porovnanie niektorých základných bilancií vo vzťahu k povolenému stavu:**

- celková výmera pozemku: SP: 2 400 m<sup>2</sup>, PD zmeny stavby: 2 516 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: SP: 1 424 m<sup>2</sup>, PD zmeny stavby: 1 424 m<sup>2</sup>
- zeleň na rastlom teréne: SP: 602 m<sup>2</sup>, PD zmeny stavby: 386 m<sup>2</sup>

- spevnené plochy: SP: 374 m<sup>2</sup>, PD zmeny stavby: 706 m<sup>2</sup>
- index zastavaných plôch (IZP): SP: 0,59, PD zmeny stavby: 0,57
- koeficient zelene (KZ): SP: 0,25, PD zmeny stavby: 0,15
- podiel spevnených plôch (SP): SP: 0,16, PD zmeny stavby: 0,28

**Dopravné riešenie:** na Beskydskej ulici dôjde k zmene organizácie dopravy z jednosmernej ulice na čiastočne obojsmernú ulicu a to v úseku od vjazdu/výjazdu do/z objektu až po križovatku Čajaková – Beskydská. Od vjazdu/výjazdu do objektu na Beskydskej ul. smerom k Šancovej ul. ostáva komunikácia jednosmerná a toto pripojenie slúži ako výjazd z Beskydskej ul. cez existujúcu stykovú križovatku na cestu II/572 (Šancová ul.). Tento spôsob pripojenia vychádza z dopravnej štúdie “Dopravno-kapacitné posúdenie križovatiek Polyfunkčný objekt Premiére Staré Mesto, Dopravná štúdia, spracovateľ DOTIS Consult s.r.o.,2014“, ku ktorému bolo vypracované stanovisko MAGS ODI 61672/2014-366093, ODI 378/14-BP zo dňa 10. 12. 2014. Prístup pre zásobovanie objektu (3 PM) je riešený z ul. Šancová, z pozemku medzi objektami PREMIÉRE a YMCA, na ktorom je zriadené vecné bremeno prechodu.

Nároky na statickú dopravu ostávajú nezmenené (127 parkovacích miest) vzhľadom na platné stavebné povolenie.

**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 s dopadom na zmenu územného rozhodnutia 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.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **7535/3, 7549/6,16** 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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb.

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- pri rešpektovaní požiadaviek stanovených v území zóny A je možné preverovať umiestnenie nových výškových stavieb, pričom ich lokalizácia musí byť overená ÚŠ,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby vznikajúce na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením: „Polyfunkčný objekt PREMIÉRE – Zmena domu, objektu C+D“ je porovnávaná vo vzťahu k povolenému stavu potvrdenému rozsudkom Najvyššieho súdu SR. Oproti povolenému stavu sa nemenia indexy zastavaných ani podlažných plôch. Narastá podiel spevnených plôch na úkor plôch zelene, čo je spôsobené vytvorením novej vjazdovej a výjazdovej rampy do a z objektu, ktoré súvisia s novým dopravným pripojením objektu z Beskydskej ulice. Táto zmena dopravného riešenia a nového napojenia polyfunkčného objektu PREMIÉRE zlepšuje, oproti povolenému stavu, plynulosť dopravy na Šancovej ulici. Takýmto riešením sa predíde ďalšiemu zhoršeniu tohto výrazne dopravne zaťaženého úseku v území. Vzhľadom na rozsah povolenej stavby, možno považovať predkladanú zmenu za zmenu menšieho rozsahu, ktorá nemá zásadný vplyv na celkovú koncepciu už povolenej stavby a na jej dosahované objemové parametre. Z vyššie uvedených dôvodov je možné akceptovať aj zníženie koeficientu zelene v rámci riešeného záujmového pozemku.

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

so zmenou stavby pred dokončením s dopadom na zmenu UR:	<b>Polyfunkčný objekt PREMIÉRE – Zmena domu, objektu C+D, Šancová ulica, parc. č. 7535/3, 7549/6,16, 21710 (Beskydská ul.), Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>7535/3, 7549/6, 21710 - komunikácie a spevnené plochy 7535/3, 7549/6, 7549/16 – terénne a sadové úpravy</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Šancová, Beskydská ulica, Bratislava</b>

**Toto záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti sa týka výlučne zmeny dopravného napojenia objektu (popísanej na str. 2 a 3) bez akýchkoľvek súvislostí s prípadnými objemovými zmenami povolených objektov A, B a C.**

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:**

- Objekt D – vjazdová a výjazdová rampa budú vybudované iba ako spevnené plochy bez akéhokoľvek zastrešenia; takýmto riešením nepríde k nárastu zastavaných a podlažných plôch oproti povolenému stavu.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby.
- Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, žiadame bezbariérové úpravy chodníkov v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z.
- Žiadame s príslušným cestným správnym orgánom (MČ Staré Mesto) riešiť náhradu za prípadné zrušenie vyhradených miest na komunikácii pre Materskú školu.

- Žiadame zobojsmerniť ulicu Beskydská, od neriadenej križovatky Čajakova ul. po vjazd/výjazd do hromadnej garáže objektu PREMIÉRE.
- V DSP žiadame predložiť výkres trvalého dopravného značenia.
- Statickú dopravu požadujeme riešiť na vlastnom pozemku v súlade s platným stavebným povolením v počte 127 parkovacích miest.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu je potrebné riešenie statickej dopravy prehodnotiť podľa aktuálne platnej STN 73 6110 (t.č. platí STN 73 6110/Z1, Z2).
- Parkovacie a odstavné stojiská žiadame riešiť pre vozidlá skupiny 1, podskupiny O2.

#### **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:**

- 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 jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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: 1 x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto záväzného stanoviska)  
1x potvrdené: Pôdorys 03PP, M 1:500; Pôdorys 02PP, M 1:500; Pôdorys 01PP, M 1:500; Pôdorys 01NP, M 1:500; Pozdĺžny rez rampou, M 1:500; Rez A, M 1:500;  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Pôdorys 03PP, M 1:500; Pôdorys 02PP, M 1:500; Pôdorys 01PP, M 1:500; Pôdorys 01NP, M 1:500; Pozdĺžny rez rampou, M 1:500; Rez A, M 1:500;  
Magistrát ODI, archív