

**A.S. PROJEKT – ING, s.r.o.**  
**Horská 11**  
**831 52 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
04.05.2020                      MAGS OUIK 49225/20-367937                      Ing. Simeunovičová /257                      07.10.2020

Vec:

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

investor:	<b>AD SK, s.r.o., Zámocká č.32, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Stavebné úpravy na 2.NP a 3.NP polyfunkčného domu Zámocká xxxx“ Bratislava I, k.ú. Staré Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.05.2020, doplnená dňa 22.06.2020 a 30.09.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>Dodatočné stavebné povolenie, spojené so zmenou účelu využitia existujúcej časti stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Adam Kubričan - projektant, Ing. arch. Marek Rudohradský - zodpovedný projektant a autorizovaný architekt, reg. *1757AA*</b>
dátum spracovania dokumentácií:	<b>04/2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zrealizované stavebné úpravy, spojené so zmenou účelu využitia, v časti polyfunkčného domu na Zámockej ul. č. 30, 32, na pozemku parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto. Objekt, ktorý je na liste vlastníctva vedený ako „iná budova“ je pôdorysného tvaru „L“, má dve podzemné podlažia a šesť nadzemných podlaží, pričom štyri NP sú plnohodnotné a ostatné sú ustupujúce. Vstup do budovy i do podzemných podlaží je zo Zámockej ulice. Pôvodne boli záujmové priestory na 2.NP a 3.NP objektu Zámocká 30, 32, využívané v zmysle kolaudačného rozhodnutia č. SU-2004/23138,66142-H/130-So zo dňa 29.7.2004, ako veľkoplošné kancelárie, nebytové priestory a jeden byt. V zmysle uvedeného rozhodnutia boli na 2.NP umiestnené 4 kancelárie s terasami, balkónmi a spoločné a komunikačné priestory. Na 3.NP boli 3 kancelárie, 2 nebytové priestory a jeden trojizbový byt.

Zmena funkcie si vyžiadala zmenu vnútornej dispozície priestorov, búracie práce, ale hlavne domurovanie množstva deliacich priečok a vnútorných rozvodov inžinierskych sietí. Stavebné úpravy sa nedotkli vonkajšieho objemu stavby. Stavebnými úpravami so zmenou účelu využitia boli na 2. a 3.NP objektu zrealizované: 3 nebytové priestory - 1x ateliér a 2x štúdio a 9 priestorov na

bývanie - 3 bytové jednotky a 6 apartmánov (označených ako apartmán z dôvodu svetlotechnických pomerov).

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie

Výmera stavebného pozemku: 1377 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 943 m<sup>2</sup>

Zrealizovanou stavbou nedošlo k objemovým zmenám objektu. Zmenou účelu využitia bol zmenený podiel funkcie občianskej vybavenosti a bývania (OV: bývanie), ktorý na pozemku predstavuje zmenu z pôvodných :

OV: bývanie = 63,99 % : 36,01 %

na: OV: bývanie = 39,32 % : 60,68 %

Vo funkčnej ploche, po zmene účelu využitia, výpočet deklaruje podiel bývania menší ako 50% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy 501.

**Oddelenie dopravného inžinierstva** k žiadosti o dodatočné povolenie stavby "Stavebné úpravy na 2NP a 3NP polyfunkčného bytového domu, Zámocká 30, 32" na pozemkoch p. č. 835/7, 835/32, v k. ú. Bratislava - Staré Mesto, **uvádza:**

Stavebnými úpravami došlo k zmene funkčného využitia časti priestorov.

- Pôvodné funkčné využite 2.NP a 3.NP: čistá administratívna plocha 747,98 m<sup>2</sup>, 80 zamestnancov, bývanie: 1x byt (nad 90 m<sup>2</sup>).

*Statická doprava:* Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie - 1 BJ (nad 90 m<sup>2</sup>) a administratíva 2.NP (80 zamestnancov, 747,98 m<sup>2</sup> čistá adm. plocha).

Vo VSD boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$ ,  $k_d=0,8$ .

Podľa VSD bolo pôvodne potrebných spolu celkom 15 stojísk.

- Navrhované funkčné využite 2. a 3.NP: nebytové priestory (1x ateliér 83,64 m<sup>2</sup>, 2x štúdio 46,53 m<sup>2</sup> + 51,73 m<sup>2</sup>), bývanie: 6 apartmánov, 3 bytové jednotky (BJ) (z toho: 1x byt do 60 m<sup>2</sup>, 2x byt do 90 m<sup>2</sup>).

*Statická doprava:* Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie: 3 BJ (1 BJ do 60 m<sup>2</sup>, 2 BJ do 90 m<sup>2</sup>), 6 apartmánov /počítané ako BJ/ (3 Ap. do 60 m<sup>2</sup>, 1 Ap. do 90 m<sup>2</sup>, 2 BJ nad 90 m<sup>2</sup>) a ateliér (2A) a 2 štúdiá (2B a 3B) sú počítané, ako administratíva (4 zamestnanci, 93,20 m<sup>2</sup> čistá adm. plocha). Vo VSD boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$ ,  $k_d=0,8$ .

Podľa VSD je potrebných spolu celkom **15 stojísk**, z toho pre funkciu bývanie 14 odstavných stojísk (OS) a 1 parkovacie miesto (PM) pre administratívu.

Návrh riešenia statickej dopravy: Zmenou funkčného využitia objektu nedôjde k navýšeniu nárokov na potrebu parkovacích miest. Statická doprava je riešená:

- v podzemnej garáži na objekte Zámocká 34 v počte 2 stojiská (preukázané LV č. 7966),
- v podzemnej garáži na objekte Zámocká 8 v počte 14 stojísk (preukázané LV č. 6978) a
- v exteriéri na Zámockej ul. v počte 2 stojiská, na ktoré má nájomnú zmluvu do 09.06.2020.

**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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územie 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. 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.

Predmetné územie, v ktorom je umiestnená záujmová stavba, je súčasťou územia Historického mesta (pamiatková rezervácia PR). Pre túto časť mesta nie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer 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

s dodatočnou zmenou stavby, spojenou so zmenou účelu využitia :	„Stavebné úpravy na 2.NP a 3.NP polyfunkčného domu Zámocká xxxx“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Zámocká ul.

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:**

- Objem a výška objektu ostali nezmenené, čím nedochádza k zmene regulatívov na stavebnom pozemku, ani vo funkčnom bloku. Realizáciou stavby sa nezmenili IZP, IPP ani KZ.
- Mení sa podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti, ktorý na pozemku i vo funkčnom bloku ostáva v súlade s ÚPN hl.m SR.

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia požadujeme:**

- Navrhovanou zmenou funkčného využitia objektu sa nemení normová potreba 15 parkovacích miest. Investor preukazuje formou listu vlastníctva (LV) 16 parkovacích miest (PM), z toho: na Zámockej 8 v počte 14 PM (preukázané LV č. 6978) a Zámockej 34 v počte 2 PM (preukázané LV č. 6966). S navrhovaným riešením súhlasíme.
- Ku kolaudácii investor preukáže riešenie statickej dopravy v počte min. 15 PM (podľa výpočtu statickej dopravy), ako je uvedené vyššie.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- V prípade nedostatočného počtu parkovacích miest je vlastník povinný si zabezpečiť parkovacie miesto/miesta nájmom/resp. kúpou v dostupnej vzdialenosti v potrebnom počte.
- Rešpektovať pravidlá pre dlhodobé a krátkodobé parkovanie „parkovacej politiky“ MČ Bratislava – Staré Mesto.
- Žiadame aby všetky meracie zariadenia (elektromerné, plynomerné a iné skrine) a priestor pre nádoby OLO boli umiestnené na pozemku investora (parc. č. xxxxxxxxx) a nezasahovali do verejného dopravného priestoru komunikácie.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

Časť dokumentácie – Architektonicko-stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: PD + potvrdené pôdorysy -\_navrhovaný stav 2.NP a 3.NP, M 1:50  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + potvrdené pôdorysy 2.NP a 3.NP, M 1:50  
Magistrát – ODI, OUIC – archív;