



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
25.11.2020 MAGS OUIK 64580/20-476007 Ing. Galiňska/294 13.01.2021

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – zmena záväzného stanoviska č. MAGS ORM 42404/09-243268 zo dňa 30.06.2009

investor:	Panenská, s.r.o., Miletičova 5B, 821 08 Bratislava v zastúpení spoločnosťou K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Apartmenty, Panenská xx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Compass s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava zodp. projektant Ing. arch. Matej Grébert č. aut. osvedč. 1774AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2019
doložené doklady:	1x projektová dokumentácia, záväzná stanovisko Hl. m. SR Bratislavy č. MAGS ORM 42404/09-243268 zo dňa 30.06.2009, stanovisko Magistrátu hl. m. SR Bratislavy, sekcia dopravy č. MAGS OSK 57593/2019-471340/Bá-269 zo dňa 26.02.2020, rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto o predĺžení platnosti stavebného povolenia č. 6892/2563/2016/STA/Pos-K/87 zo dňa 27.5.2016, právoplatné 23.06.2016, rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č.1925/10118/2012/STA/Bud/G-103 zo dňa 31.05.2012 o povolení stavby, rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 3095/2009/40949/2010/URS/Bud/K/165 zo dňa

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

	10.09.2010 o odstránení stavby, súhlas Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 6891/21210/2016/STA/Pos zo dňa 29.04.2016 s predĺžením lehoty na odstránenie stavby, rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto o umiestnení stavby č. 3146/23086/2010/URS/Gal-UR zo dňa 25.05.2010, právoplatné 13.07.2010
--	--

Predložená projektová dokumentácia rieši:

Zmenu stavby pred dokončením – „Apartmány, Panenská 35, Bratislava“, na pozemku reg. „C“ KN parc. č.xxxx k.ú. Staré Mesto, ktorá bola povolená ako novostavba príslušným stavebným úradom rozhodnutím č. 1925/10118/2012/STA/Bud zo dňa 31.05.2012, ktorého platnosť bola predĺžená rozhodnutím č. 6892/25863/2016/STA/Pos-K/87 zo dňa 27.05.2016. Pôvodným stavebníkom uvedeným v stavebnom povolení bola spoločnosť ISI group s.r.o., Šustekova 49, 851 04 Bratislava. Na pozemku, na ktorom sa stavba povoľovala existuje pôvodný objekt, ktorého odstránenie bolo povolené príslušným stavebným úradom rozhodnutím č. 3095/2009/40949/2010/URS/Bud/K/165 zo dňa 10.09.2010, ktorého vykonateľnosť bola predĺžená listom č. 6891/21210/2016/STA/Pos zo dňa 29.04.2016 do termínu 18.07.2018. Začatie búracích prác ako aj stavebných prác bolo stavebníkom oznámené Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto listami zo dňa 03.07.2017 a 30.05.2018. Kópie týchto oznámení neboli predložené Magistrátu hl. m. SR Bratislavy k tejto žiadosti o vydanie zmeny záväzného stanoviska. Na uvedenú stavbu bolo vydané Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 42404/09-243268 zo dňa 30.06.2009.

Pôvodná projektová dokumentácia odsúhlasená vyššie uvedeným záväzným stanoviskom hl. m. SR Bratislavy, navrhovala novostavbu „Apartmánového domu“ s 20-timi apartmánmi na prechodné ubytovanie a jedným bytom na šiestom podlaží objektu. Statická doprava bola riešená na vlastnom pozemku s počtom 16 parkovacích miest na prvom podzemnom podlaží objektu. Vjazd do podzemných garáží bol riešený rampou z Panenskej ulice. Realizácia rampy si vyžadovala úpravy na existujúcom vodovode DN 150 a NTL plynovode DN150. Existujúci objekt nachádzajúci sa na predmetnom pozemku mal byť v celom rozsahu asanovaný. Novonavrhovaný objekt mal mať jedno podzemné podlažie, šesť nadzemných podlaží, pričom piate a šieste nadzemné podlažia mali mať pultovú strechu smerom do Panenskej ulice. V dvorovej časti boli podlažia postupne ustupujúce, iba na prvom podzemnom podlaží a prvom nadzemnom podlaží využívali celú plochu pozemku. Oproti vydanému stavebnému povoleniu novopredložená projektová dokumentácia rieši nasledovné zmeny:

- Podzemné podlažie nebude realizované ako novostavba na celej ploche pozemku, ale bude zachovaná pôvodná podzemná časť existujúceho objektu s klenbovým stropom, ktorá bude zrekonštruovaná.
- Dochádza k zníženiu počtu nebytových priestorov/pôvodne apartmánov z 22 (počet zo stavebného povolenia) na 18 nebytových priestorov/ubytovacích jednotiek. Objekt je v zmysle vyhlášky č. 277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia definovaný ako apartmánový dom.
- Počet nadzemných podlaží zostáva nezmenený, iba v časti 1.NP bude vytvorené medzipodlažie.
- Pôdorysné usporiadanie v tvare „U“ ostáva nezmenené s rozdielom v pôdorysných rozmeroch jednotlivých podlaží (dochádza k zmenšeniu).
- Zmenšenie hrubej podlažnej plochy z 1806,7 m² na 1652,1 m².
- Zdvihnutie rímsy z pôvodnej výšky 13,30 m od ±0,000=154,6 m.n.m na 14,3 m.
- Zmena sklonu strechy zo strany Panenskej ul. na 61% pri zachovaní úrovne hrebeňa strechy vo výške 19,6 m.

- Zmena vnútorného dispozičného riešenia je nasledovná:
 - o 1.PP - reštaurácia, bar, kuchyňa, zázemie kuchyne, kuchynský výťah, sklad, schodisko (pôvodne: parkovacie státi, strojovňa výťahu, výťah, autovýťah, miestnosť VZT, komunikačné priestory)
 - o 1.MNP - 2x nebytový priestor/ubytovacia jednotka, schodisko
 - o 1.NP - parkovacie státi/garáž, vjazd/vstupný komunikačný priestor, schodiská, reštaurácia/recepcia, sklad, hyg. zázemie WC, práčovňa, kotolňa, osobný výťah (pôvodne vstupná hala sklad, výťah, autovýťah, technická miestnosť, kotolňa, 3x apartmán, miestnosť pre upratovačku)
 - o 2.NP - 5 x nebytový priestor/ubytovacia jednotka, osobný výťah, 2 x schodisko, chodba (pôvodne 5 x apartmán, výťah, komunikačné priestory, svetlík, terasa)
 - o 3.NP - 5 x nebytový priestor/ubytovacia jednotka, osobný výťah, 2x schodisko, chodba (pôvodne 5x apartmán, výťah, komunikačné priestory, svetlík, terasa)
 - o 4.NP - 4x nebytový priestor/ubytovacia jednotka, osobný výťah, 2x schodisko, chodba (pôvodne 5 x apartmán, výťah, komunikačné priestory, svetlík, terasa)
 - o 5.NP - 2x nebytový priestor/ubytovacia jednotka, osobný výťah, 2x schodisko, chodba (pôvodne 3x apartmán, výťah, komunikačné priestory, svetlík, terasa)
 - o 6.NP - druhá úroveň nebytového priestoru/ubytovacej jednotky na 5.NP (pôvodne 1x apartmán, výťah, komunikačné priestory, terasa)
- Zníženie počtu parkovacích státí zo 16 na 4 PM.

Pôvodné dispozičné riešenie vychádza zo stavu uvedeného v stavebnom povolení.

Dopravné napojenie a zásobovanie objektu vodou, plynom, elektrinou aj odkanalizovanie objektu ostávajú bez zmeny.

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

pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxx k.ú. Staré Mesto (ďalej záujmový pozemok), stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia :

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo 501, stabilizované územie**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta**Územie kompaktného mesta**

Územie kompaktného mesta tvorí územie blokovej mestskej zástavby mestských častí Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov a časť pravobrežného nábrežia Dunaja v mestskej časti Petržalka. Územie kompaktného mesta v sebe zahŕňa pamiatkovú zónu Centrálna mestská oblasť (ďalej PZ CMO). Z hľadiska regulácie urbanistickej kompozície a obrazu mesta sa toto územie člení na zónu A, zónu B a zónu C. Zóny A a B sú vymedzené vo výkrese č. 2.2.Regulačný výkres grafickej časti ÚPN.

Zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta.

V území zóny A zahŕňajúcej PZ CMO - stred (vymedzená v zmysle Verejnej vyhlášky MK SR z 10. 8. 2005 – PZ CMO), areál STU (Radlinského – I. Karvaša - nám. Slobody) a časť zóny Pribinova v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad, Čulenova, ľavobrežné nábrežie Dunaja):

- 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.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií

alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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:

• **na území centra mesta**

* **v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby,

* **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).

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaná zmena zámeru nie je v rozpore 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:	„ Apartmánový dom, Panenská xx, Bratislava“
na parcele číslo:	xxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Panenská xx, Bratislava

Odôvodnenie :

Navrhovanou zmenou stavby nedochádza k zmene funkčného využitia objektu oproti funkčnému využitiu už povolenej stavby a súčasne nedochádza ani k takej výraznej zmene objemových parametrov stavby, ktoré by mali výrazný vplyv na posudzované parametre stavby vo vzťahu k platnému územnému plánu v rámci stabilizovaného územia, v ktorom je stavba navrhovaná. Zmenou stavby pred dokončením dochádza k zmene charakteru stavby hľadiska stavebného zákona, nakoľko sa už nebude jednať o novostavbu ale o zmenu dokončenej stavby, ktorá mala byť v pôvodnom zámere asanovaná v celom rozsahu.

Hlavné mesto SR Bratislava, ako príslušný dotknutý orgán podľa §140a ods. 2 zákona č.50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je podľa §140b ods.3 cit. zákona 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 podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.

Prepracovanie projektovej dokumentácie stavby predstavuje podľa §140b ods.3 stavebného zákona podstatnú zmenu skutkových okolností, z ktorých hlavné mesto ako dotknutý orgán pri vydávaní predmetného záväzného stanoviska vychádzalo.

Na základe vyššie uvedeného hlavné mesto dopĺňa svoje záväzné stanovisko č. MAGS ORM 42404/09-243268 zo dňa 30.06.2009 nasledovne:

Text záväzného stanoviska – podmienky sa dopĺňa :

z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva:

- Statickú dopravu v počte 4 parkovacie miesta žiadame riešiť podľa výkresu č. 2, revízia X, „Plán organizácie dopravy- Situácia, október 2019, DOSTY s.r.o.“.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Prípadné stavebné úpravy verejnej komunikácie a chodníka, ako aj dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. **MAGS ORM 42404/09-243268 zo dňa 30.06.2009**, ktoré bolo vydané k stavbe „**Apartmenty Panenská 35**“. Celý ostatný text v časti podmienky predmetného záväzného stanoviska zostáva v platnosti.

S pozdravom

1x paré projektovej dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x výkres č. 2, revízia X, „Plán organizácie dopravy- Situácia, október 2019, DOSTY s.r.o.“.

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
Magistrát archív, ODI

