



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Vladislav Omelina

AVVEN s.r.o.

Bratislavská 57

841 06 Bratislava

Váš list
zo dňa 21.11.2022

Naše poradové číslo
**MAGS POD 43473/2023-
114127**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
03.05.2023

VEC: Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo, ako podklad k územnému konaniu, po posúdení predloženého zámeru „HABERMAYEROV PALÁC, Panenská 15 a 17, parc. č. 3338, 3339, 3340/5, 6, 7, k.ú. Staré Mesto, Bratislava“, súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIK 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021.

Dňa 21.11.2022 bola podaná žiadosť o zmenu predmetného záväzného stanoviska. Priložená projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením bola vypracovaná: Ing. arch. Tomáš Dupkala, autorizovaný architekt SKA, 1627 AA, s dátumom spracovania: 10/2022.

Zmena oproti pôvodne predloženej projektovej dokumentácii spočíva v zmene polohy vjazdu do podzemnej garáže a s tým súvisiacimi úpravami dispozičného a dopravného riešenia stavby. Objemové a zastavovacie parametre sa oproti pôvodne predloženej dokumentácii nemenia.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k zmene skutkových okolností a mení vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021.

tabuľka základných identifikačných údajov o stavbe uvedená na str. 1 v záväznom stanovisku č. MAGS OUIK 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021 v znení:

investor:	URBIA DEVELOPMENT s.r.o, Panenská 13, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	HABERMAYEROV PALÁC, Panenská 15 a 17, parc. č. 3338, 3339, 3340/5, 6, 7, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa :	24.03.2021, doplnená 20.04.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Dupkala autorizovaný architekt 1627AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2020, Doplnok 01 - 10/2020

sa **dopĺňa, resp. mení nasledovne:**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

investor:	URBIA DEVELOPMENT, s.r.o., Panenská 13, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	HABERMAYEROV PALÁC – Panenská 15 a 17, Bratislava
žiadosť zo dňa:	21.11.2022, doplnená 28.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Endorfine s.r.o., Gagarinova 10/A, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Dupkala autorizovaný architekt 1627AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022

časť textu uvedený na str. 1 v odseku 2 v popise riešenia predloženej projektovej dokumentácie v znení:

„Návrh uvažuje s vjazdom do podzemnej garáže a na nádvorie Panenskej 17 cez existujúci vjazd na susednom pozemku parc. č. 3340/8 a neuberá tým verejné parkovacie miesta na Štetinovej ulici.“

sa nahrádza textom v znení:

„Vjazd do podzemnej garáže je riešený automobilovou jednopruhovou rampou zo Štetinovej ulice. Uvedeným vjazdom a 2 vjazdami z Panenskej ulice bude zároveň zabezpečené aj zásobovanie objektu a odvoz komunálneho odpadu.“

časť textu uvedený na str. 2 v odseku 8 v popise riešenia predloženej projektovej dokumentácie v znení:

„Má 2 podzemné podlažia a spolu 45 parkovacích miest. Vjazd do podzemnej garáže je riešený rampou zo Štetinovej ulice prejazdom cez pozemok parc. č. 3340/8. Uvedeným prejazdom bude zároveň riešené aj zásobovanie objektu a odvoz komunálneho odpadu. Na nádvorí objektu Panenská 17 je navrhnutých 12 parkovacích miest. Nádvorie objektu Panenská 15 je bez parkovacích plôch, vjazd je určený iba pre zásobovanie. Úprava nádvorí je riešená formou vegetačných boxov so vzrastlými stromami v počte 13 ks o výmere 24,10 m² (výkres č. 37 Návrh_zeleň nádvorie P15, M 1:125).“

sa nahrádza textom v znení:

„Má dve podzemné podlažia a spolu 49 parkovacích státí. Podzemná garáž bude prístupná automobilovou jednopruhovou obojsmernou rampou prístupnou zo Štetinovej ulice. Využívaná bude nájomníkmi celého objektu. Vjazdom do podzemnej garáže a 2 vjazdami z Panenskej ulice bude zároveň zabezpečené aj zásobovanie objektu a odvoz komunálneho odpadu. Vjazd do átria Panenskej 15 a Panenskej 17 je cez pôvodné prejazdy z Panenskej ulice. Vjazd do átria Panenskej 15 je cez pôvodný prejazd z Panenskej ulice a bude slúžiť pre zásobovanie a dopravnú obsluhu objektu (napr. ambulancia). Vjazd do átria Panenskej 17 je tiež cez pôvodný prejazd z Panenskej ulice. Komunálny odpad bude separovaný a odnášaný do skladov prístupných z nádvorí Panenskej 15 a z prejazdu Panenskej 17. Kontajnery budú vynášané personálom objektu ku vjazdom z Panenskej ulice, a to pred zvyčajným časom odvozu odpadu.“

text uvedený na str. 3 popis dopravného riešenia objektu v znení:

„Dopravné riešenie objektu:

Vjazd do podzemnej garáže a na nádvorie Panenskej 17 je z jednosmernej Štetinovej ulice cez susedný pozemok parc. č. 3340/8 a jeho existujúci vjazd. Výjazd z garáže je možný len vľavo na Štetinovú s pokračovaním na Panenskú, Koziu a Palisády. Systém riadenia vjazdu/výjazdu do/z podzemnej garáže je pomocou signalizačného zariadenia.

- Vjazd do átria Panenskej 15 je z Panenskej ulice cez existujúci jednopruhový obojsmerný vjazd; určený je len pre zásobovanie objektu.
- Parkovacie miesta vyznačené na Štetinovej a Panenskej ulici zostanú zachované. Zrušené bude 1 parkovacie miesto, ktoré je vyznačené v mieste vjazdu z Panenskej ulice.

- Napojenie na MHD: predmetné územie je dostatočné pokryté obsluhou MHD - bus a trolejbus s dostupnosťou do 200 m.
- SO 10 Spevnené plochy a komunikácie vnútro-areálové: rieši 12 PM na teréne nádvoría objektu Panenská 17.
- SO 11 Spevnené plochy a komunikácie verejné: rieši úpravu chodníkov Štetinovej (62,5 m) a Panenskej (49 m) v úseku dotknutom stavbou.

Výpočet statickej dopravy (VSD): je podľa STN 736110/Z1/Z2. Vo VSD boli použité koeficienty $k_{mp}=0,3$, $k_d=0,8$. VSD je pre funkcie: administratíva (310 zamestnancov, 3767 m²), služby - obchody (6 zamestnanec, 287,6 m²). Podľa VSD je spolu potrebných 35 parkovacích miest (PM), z toho pre administratívu 31 PM a pre obchody 4 PM.

Návrh riešenia statickej dopravy: spolu je navrhnutých 57 PM, z toho v garáži objektu: 45 PM a na teréne nádvoría objektu Panenská 17: 12 PM (SO 10).“

sa nahrádza textom v znení:

„Priame dopravné napojenie do podzemnej parkovacej garáže je navrhnuté zo Štetinovej ul., z Panenskej ulice sú zachované dva vjazdy do nádvoría objektov Panenská 15 a 17. Jednosmerná Panenská ulica má prístup z Ulice Palisády cez Štetinovú ul. Odjazd z PHG je cez Panenskú ul. a ďalej na jednosmernú Kozíu ulicu a Ulicu Palisády. Záujmová oblasť je územím širšieho centra Bratislavy a je husto zastavanou zónou.

V rámci dopravného riešenia je riešený jeden vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže na Štetinovej ulici o šírke 4,5 m cez priebežný chodník, ktorý ale v súčasnosti slúži na šikmé parkovanie. Výškový rozdiel podlaží od vjazdu je prekonávaný rampou. Rampa je navrhnutá ako jednopruhovú obojsmernú. Podzemná časť garáže je navrhnutá v dvoch podzemných podlažiach s celkovým počtom 49 PM. Plochy v átriách sú prístupné z Panenskej ul. cez existujúce jednopruhovú obojsmerné vjazdy šírky 4,50 m. Výjazd z garáže je možný len odbočením vľavo na jednosmernú Štetinovú ulicu. Systém riadenia vstupov z/do garáže bude pomocou svetelného signalizačného zariadenia. Celkovo budú z dôvodu vybudovania nového vjazdu do garáže zrušené na Štetinovej ulici 3 šikmé parkovacie stojiská, na Panenskej bude zrušené 1 pozdĺžne stojisko pred existujúcim vjazdom do átria.

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 63 parkovacích miest (49 státí v podzemnej garáži, 14 státí na spevnenej ploche).“

časť textu uvedený na str. 5 odsek 2 v znení:

„K predloženému riešeniu je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (ďalej ako „KPÚ“) č. KPUBA-2020/14108-4/54132/BAL zo dňa 05.08.2020 a záväzné stanovisko KPÚ č. KPUBA-2020/14108-6/83422/BAL zo dňa 14.10.2020, v ktorých je zámer obnovy NKP z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom schválený pri dodržaní definovaných podmienok.“

sa nahrádza textom v znení:

„K predloženému riešeniu je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (ďalej ako „KPÚ“) č. KPUBA-2023/25609-5/34190/BAL zo dňa 26.04.2023, v ktorom je zámer obnovy NKP z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom schválený pri dodržaní definovaných podmienok.“

text podmienok na str. 6 - z hľadiska riešenia dopravného vybavenia, v znení:

- Súhlasíme s navrhovaným riešením statickej dopravy v rozsahu 45 PM v garáži a na nádvorí objektu Panenská 17 v počte 12 PM. Nádvorie objektu Panenská 15 riešiť bez možnosti parkovania.
- Riešiť „elektromobilitu“, t. j. nabíjacie stanice pre elektromobily len v garáži (neriešiť nabíjacie stanice na nádvorí objektu) vrátane zodpovedajúcej infraštruktúry, minimálne v rozsahu platnej legislatívy (t. č. napr.: Zákon č. 378 zo dňa 16.10.2019, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; STN 73 4301 Bytové budovy, február 2021).
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.

- Spôsob náhrady za 1 zrušené parkovacie miesto vyznačené v mieste vjazdu Panenská 15, riešiť so správcom parkovacích miest MČ Bratislava – Staré Mesto.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie uviesť režim prístupu na parkovacie miesta pre potreby návštev v minimálnom počte 12 PM.
- Vzhľadom na navrhované funkcie objektu, upozorňujeme na možnosť riešenia „nočného parkovania“ vozidiel v území.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a chodníkov riešiť a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov (odporúčame v súlade s technickými listami mesta Bratislava – komunikácie, 05.05.2020 /TLMB1/).
- Na Panenskej ulici zachovať niveletu chodníka na vjazde na pozemok (Panenská 15).
- Odvoz komunálneho odpadu (OLO) riešiť v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25.06.2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.“

sa nahrádza textom v znení:

- plochu vjazdu do navrhovaného objektu (do podzemnej garáže na Štetinovej ulici aj na Panenskej ulici) požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“;
- požadujeme riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- všetky krátkodobé odstavné/parkovacie stojiská (vrátane stojísk nad rámec potrebných v zmysle platnej STN 73 6110/Z2) požadujeme nechať verejne prístupné;“

text podmienok sa dopĺňa v znení:

„z hľadiska tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy odporúčame:

- rešpektovať Manuál verejných priestorov pre Panenskú ulicu a okolie (2019), najmä:
 - vnútroblok v objekte Panenská 15 zapojiť do kontextu verejného priestoru;
- v kontexte s parterom obnoviť existujúci chodník na Štetinovej ulici a v spolupráci so správcom komunikácie Štetinova riešiť PM ako pozdĺžne parkovanie, viď manuál, kde je požiadavka na redukciiu PM zo 41 na 28; križovatku Štetinová/Panenská riešiť v jednej nivelete s chodníkom vrátane priechodov pre chodcov; pozdĺž Štetinovej doplniť alej;
- z hľadiska architektonického riešenia garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklo dopravu;
- samotný prejazd chodníkom (Štetinova ul.) odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- 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;“

vypúšťa sa časť textu - upozornenie na str. 6, 3. odrážka v znení:

- V časti 2.11 Dopravné riešenie je nesprávne uvedený celkový navrhovaný počet parkovacích miest v rámci pozemku: 64. Správne má byť 57 (45 v garáži a 12 na nádvorí objektu Panenská 17).“

vypúšťa sa časť textu - upozornenie na str. 6, posledný odsek v znení:

„Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.“

doplňuje/nahrádza sa textom v znení:

„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.“

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.“

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIČ 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021, vydaného k zmene dokončenej stavby: „HABERMAYEROV PALÁC, Panenská 15 a 17, parc. č. 3338, 3339, 3340/5, 6, 7, k.ú. Staré Mesto, Bratislava“. Ostatný text predmetného záväzného stanoviska sa nemení a zostáva v platnosti.

Príloha: 1 x potvrdené: NÁVRH_PÔDORYS 1.NP, 22.8.2022 verzia B, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: NÁVRH_PÔDORYS 1.NP, 22.8.2022 verzia B, M 1:250 Magistrát OUIČ –
archív

S pozdravom

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