



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**AVVEN, s.r.o.**

Bratislavská 57  
841 06 Bratislava

Váš list  
zo dňa 13.11.2023

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 44572/2024-  
91273**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Denisa Simonidesová  
+421 903 508 634**

V Bratislave  
**16.02.2024**

**VEC:**

**Zmena č. 2 záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021, vrátane jeho zmeny č. MAGS POD 43473/2023 - 114127 zo dňa 03.05.2023.**

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, súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIIC 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021.

Dňa 03.05.2023 bola pod č. MAGS POD 43473/2023 - 114127 vydaná zmena záväzného stanoviska zo dňa 13.05.2021 z dôvodu zmeny polohy vjazdu do podzemnej garáže a s tým súvisiacimi úpravami dispozičného a dopravného riešenia stavby.

Investor prehodnotil svoj investičný zámer z dôvodu menšieho záujmu o administratívne priestory a časť kancelárskych priestorov chce riešiť ako byty. Z uvedeného dôvodu bola dňa 17.11.2023 podaná žiadosť o zmenu záväzného stanoviska zo dňa 13.05.2021. Priložená je projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie – spracovateľ: Ing. arch. Tomáš Dupkala, autorizovaný architekt 1627AA, dátum spracovania: 10/2023, 02/2024 (Doplnok 01).

**Zmeny oproti pôvodne predloženej projektovej dokumentácii:**

- čiastočná zmena dispozičného riešenia – namiesto kancelárskych priestorov v úrovni 2. NP, 3. NP a 4. NP je navrhnutých 35 bytov,
- zmena počtu parkovacích miest (PM) z pôvodných 63 PM na 65 PM (50 PM v garáži, 15 PM na teréne) súvisiaca so zmenou komunikačných vertikálnych jadier,
- iné usporiadanie PM v garáží,
- doplnenie stojísk pre bicykle v celkovom počte 95.

Objemové, výškové a zastavovacie parametre stavby sa 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 OUIIC 48602/21-184603 zo dňa 13.05.2021 (ďalej ako „ZST“), vrátane jeho zmeny č. MAGS POD 43473/2023-114127 zo dňa 03.05.2023 (ďalej ako „zmena ZST“).**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

**tabuľka základných identifikačných údajov o stavbe uvedená na str. 2 zmeny ZST v znení:**

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

**sa dopĺňa, resp. mení nasledovne:**

investor:	<b>URBIA DEVELOPMENT, s.r.o., Panenská 13, 811 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>HABERMAYEROV PALÁC – Panenská 15 a 17, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.11.2023, doplnená 29.11.2023, 08.02.2024, 12.02.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Endorfine s.r.o., Svätoplukova 31, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Dupkala autorizovaný architekt 1627AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2023, 02/2024 Doplnok 01</b>

**časť textu uvedeného na str. 2 ZST v odseku 1 v popise stavby:**

„Navrhované riešenie uvažuje s využitím objektu pre administratívne účely s dobudovaním spoločnej podzemnej garáže, dvoch dvorných krídiel objektu Panenská 17, využitím podkrovi, úpravou nádvorí a pridaním doplnkových služieb a vybavenosti.“

**sa nahrádza textom v znení:**

„Navrhované riešenie uvažuje s využitím objektu pre bytovú funkciu, administratívne účely s dobudovaním spoločnej podzemnej garáže, dvoch dvorných krídiel objektu Panenská 17, využitím podkrovi, úpravou nádvorí a pridaním doplnkových služieb a vybavenosti.“

**časť textu uvedeného na str. 2 ZST v odsekoch 4, 5 a 6 v popise stavby:**

„Na toto krídlo je funkčne naviazaná spoločným komunikačným jadrom. Severné krídlo prístavby je prekryté zrezanou valbovou strechou bez hrebeňa so sklonom a výškou zjednotenou so sýpkou (+16,36 m). Východné krídlo je prekryté sedlovou strechou s rovnakým sklonom striech ako na sýpke.

Základné výškové ohraničenie uličných fasád: Panenská 15 – výška rímsy: +7,69 m, výška hrebeňa: +14,30 m, Panenská 17 – výška rímsy: +10,16 m, výška hrebeňa: +16,53 m.

Objekty sú navrhnuté pre administratívne účely. Kancelárske priestory sú umiestnené na 1. NP až 5. NP objektu.“

**sa nahrádza textom v znení:**

„Severné krídlo prístavby je prekryté zrezanou valbovou strechou bez hrebeňa s max. výškou +16,69 m. Východné krídlo je prekryté sedlovou strechou s rovnakým sklonom striech ako na sýpke s výškou hrebeňa strechy +16,36 m.

Základné výškové ohraničenie uličných fasád: Panenská 15 – výška rímsy: +7,69 m, výška hrebeňa: +14,515 m, Panenská 17 – výška rímsy: +10,16 m, výška hrebeňa: +16,915 m od úrovne ±0,000 (±0,000 = úroveň 1. NP = 153,40 m n.m. Bpv.).

Objekty sú navrhnuté ako polyfunkčné s funkciami: priestory pre obchod a služby, byty a administratívne priestory. Byty so samostatnými vstupmi a komunikačnými jadrami sú navrhnuté na 2. NP – 4. NP, vrátane druhej úrovne využitia podkrovia, v celkovom počte 35 bytových jednotiek. Kancelárske priestory sú navrhnuté v objekte Panenská 15, na 2. NP až 4. NP, vrátane druhej úrovne využitia podkrovia.“

**časť textu uvedeného na str. 2 zmeny ZST v odseku 5:**

„Má dve podzemné podlažia a spolu 49 parkovacích státí.“

**sa nahrádza textom v znení:**

„Má dve podzemné podlažia a spolu 50 parkovacích státí.“

**časť textu uvedeného na str. 2 ZST v odseku 9:**

„Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Administratívna budova, SO 02 Podzemná garáž, SO 03 Prípojka vodovodu, SO 04 Prípojka kanalizácie, SO 05 Prípojka VN, SO 06 Odberateľská trafostanica, SO 07 Prípojka NN, SO 08 Prekládka NN vedenia, SO 09 Prípojka slaboprúdu – optická, SO 10 Spevnené plochy a komunikácie vnútro-areálové, SO 11 Spevnené plochy a komunikácie verejné.“

**sa nahrádza textom v znení:**

„Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Hlavný objekt, SO 02 Podzemná garáž, SO 03 Prípojka vodovodu, SO 04 Prípojka kanalizácie, SO 05 Prípojka plynu, SO 06 Prípojka NN, SO 07 Trafostanica, SO 08 Prípojka NN, SO 09 Zrušenie pôvodnej NN prípojky objektu Panenská 15, SO 10 Prekládka NN rozvodov, SO 11 Nová prípojka slaboprúdu, SO 12 Spevnené plochy a komunikácie vnútroareálové, SO 13 Spevnené plochy a komunikácie verejné, SO 14 Sadové úpravy“

**časť textu uvedeného na str. 2 a 3 ZST v kapacitných údajoch:**

„Kapacitné údaje sú porovnávané s architektonickou štúdiou, rok 2012, ku ktorej bolo vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta z 21.12.2012 (AŠ) a s pôvodným stavom (PS): celková plocha pozemku stavbou dotknutých parciel (parc. č. 3338, 3339, 3340/5,6,7): 2 129 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha nadzemnej časti: 1 606 m<sup>2</sup> (AŠ: 1 774 m<sup>2</sup>, PS: 1 512 m<sup>2</sup>), celková podlažná plocha 5 484 m<sup>2</sup> (AŠ: 6 800 m<sup>2</sup>, PS: 3 663 m<sup>2</sup>), počet parkovacích miest: 57 (AŠ: 52).“

**sa nahrádza textom v znení:**

**„Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):**

- výmera záujmového územia:	<b>2129,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>1606,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>5484,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>2740,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>2744,00 m<sup>2</sup></b>
- započítateľná plocha zelene:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>35</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/2-4 + podkrovia</b>
- počet parkovacích miest:	<b>65 (50 v garáži, 15 na nádvorí)“</b>

**text uvedený v 2. a 3. odstavci na str. 3 zmeny ZST v časti dopravného riešenia objektu:**

„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 obojsmernú 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).“

***sa nahrádza a dopĺňa textom v znení:***

„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 50 PM. Plochy v átriách sú prístupné z Panenskej ul. cez existujúce jednopruhovú obojsmernú 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 a 2 parkovacie miesta na rohu ulíc Štetinova - Panenská z dôvodu zriadenia čerpaceho miesta pre hasičskú techniku. Na Panenskej bude zrušené 1 pozdĺžne stojisko pred existujúcim vjazdom do átria.

Na Štetinovej ulici je vypracovaný projekt s novým usporiadaním dopravného priestoru v šírkovom usporiadaní: chodník: 2,50 m, pozdĺžne parkovanie 2,00 m, cesta 3,00 m, pozdĺžne parkovanie 2,00 m, chodník: 1,50 - 3,50 m (premenlivá šírka pri fasáde Habermayerovho paláca). Pri šírkovom usporiadaní podľa návrhu (obstarávateľ MČ Staré mesto) bude potrebné na Štetinovej zrušiť 4 pozdĺžne stojiská – 2 miesta pre čerpace miesta hasičov a 2 miesta pre navrhovaný vjazd/výjazd do/z garáže, prípadne mierne preusporiadať návrh pozdĺžnych parkovacích miest – rieši Doplnok 01 (02/2024).

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 65 parkovacích miest (50 státí v podzemnej garáži, 15 státí na nádvorí objektu Panenská 17).“

***text uvedený na str. 3 zmeny ZST 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.“

***sa nahrádza textom v znení:***

„K predloženému riešeniu je doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (ďalej ako „KPÚ“) č. Z-PUSR-009740/2024 zo dňa 01.02.2024, v ktorom je zámer obnovy NKP s čiastočnou zmenou funkčného využitia administratívnych priestorov na bytové, z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom schválený pri dodržaní stanovených podmienok.“

***text uvedený na str. 3 ZST vo vyhodnotení stavby:***

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

***sa nahrádza textom v znení:***

„Posúdenie zmeny dokončenej 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“).“

**text uvedený na str. 4 ZST vo vyhodnotení stavby:**

„Navrhovaná zmena dokončenej stavby na pozemku investora je z hľadiska funkčného v súlade s ÚPN. Riešené objekty sú so 100 % podielom plôch občianskej vybavenosti. Zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501.“

**sa nahrádza textom v znení:**

- „Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej 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:	<b>38 807 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>11 050 m<sup>2</sup></b>	<b>28,50%</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>27 757 m<sup>2</sup></b>	<b>71,50%</b>	<b>min. 30%</b>

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 71,50 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.“

**časť textu uvedeného v odrážke 1. na str. 5 ZST v podmienkach z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

„Upozorňujeme na požiadavku striktného rešpektovania podmienok KPÚ súvisiacich najmä s riešením presvetlenia existujúcich podkrovných priestorov a fasády do Štetinovej ulice – jednoduché strešné okná riešiť v jednom rade, vikier riešiť ako subtílnu konštrukciu.“

**sa vypúšťa.**

**text podmienok hľadiska riešenia dopravného vybavenia uvedený na str. 4 zmeny ZST :**

- „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;“

**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“ (šírka max. 6 m);
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Habermayerov palác“ je podmienené realizáciou stavebného objektu SO.13 Spevnené plochy a komunikácie verejné – Panenská a Štetinová ul.“

**text uvedený na str. 6 ZST v odrážkach 1. a 2. v časti: Upozornenie:**

- „V rámci projektovej dokumentácie sú malé odlišnosti vo výškach hrebeňov striech jednotlivých krídiel objektov. Výškové údaje uvedené v popise stavby sú prevzaté z uličného pohľadu (výkres č. 27 Návrh\_pohľady P1, P2, M 1:250).

- Charakteristika stabilizovaného územia s kódom funkcie 501 je v časti 1.4 Vyhodnotenie územia podľa ÚPI uvedená podľa neaktuálnych definícií ÚPN.“

**sa nahrádza textom v znení:**

- „V rámci projektovej dokumentácie sú malé odlišnosti vo výškach hrebeňov striech jednotlivých krídiel objektov. Výškové údaje uvedené v popise stavby sú prevzaté z uličného pohľadu (výkres č. 20 Uličný pohľad z Panenskej ulice, Skutkový a navrhovaný stav, M 1:250).
- Charakteristika stabilizovaného územia v časti 1.6 Vyhodnotenie územia podľa ÚPI je uvedená podľa neaktuálnych definícií ÚPN.“

**Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 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, vrátane jeho zmeny č. MAGS POD 43473/2023-114127 zo dňa 03.05.2023. Ostatný text oboch písomností sa nemení a zostáva v platnosti.**

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x potvrdené: C+D Koordinačná situácia, M 1:250; 04. Pôdorys 1.PP – navrhovaný stav, M 1:250; 06. Pôdorys 1.NP – navrhovaný stav; M 1:250; 08. Pôdorys 2.NP – navrhovaný stav; M 1:250; 14. Pôdorys 5.NP – navrhovaný stav, M 1:250; 17. Rez A A – Skutkový a navrhovaný stav, M 1:250; 19. Rez C-C – Skutkový a navrhovaný stav, M 1:250; 20 Uličný pohľad z Panenskej ulice, Skutkový a navrhovaný stav; M 1:250, D01 Doprava – navrhovaný stav, M 1:500 (02/2024).

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: C+D Koordinačná situácia, M 1:250; 04. Pôdorys 1.PP – navrhovaný stav, M 1:250; 06. Pôdorys 1.NP – navrhovaný stav; M 1:250; 08. Pôdorys 2.NP – navrhovaný stav; M 1:250; 14. Pôdorys 5.NP – navrhovaný stav, M 1:250; 17. Rez A-A – Skutkový a navrhovaný stav, M 1:250; 19. Rez C-C – Skutkový a navrhovaný stav, M 1:250; 20 Uličný pohľad z Panenskej ulice, Skutkový a navrhovaný stav, M 1:250; D01 Doprava – navrhovaný stav, M 1:500 (02/2024).  
Magistrát OUIK, ODI – archív

S pozdravom

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