

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PORTIK, spol. s r.o.
Trnavská cesta 102
821 01 BratislavaVáš list
zo dňa **29.03.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49977/2022-
387413**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 2 59356 213**V Bratislave
16.06.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	AC Partner, s.r.o., Malinová 20, 811 04 Bratislava
investičný zámer:	Zmena administratívnej budovy na očné kliniku, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	29.03.2022; doplnená: 21.04.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia „zmeny dokončenej stavby“
spracovateľ dokumentácie:	PORTIK, spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Pavol Skovajsa autorizovaný stavebný inžinier 4165*A1*
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2020 a 07. 2020

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad vydala k stavbe „Polyfunkčný dom Kvačalova ulica, Bratislava“ kolaudačné rozhodnutie č. SU/CS 449/2020/9/KIL-119 zo dňa 22.07.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.08.2020. Súčasťou spomenutej stavby bol aj stavebný objekt „SO 01 Objekt A“, ktorý bol riešený ako administratívna budova. Následne dňa 06.10.2021 vydal príslušný stavebný úrad stavebné povolenie č. SU/CS 7675/2021/4/KUC-145 k stavbe „Zmena administratívnej budovy na očné kliniku“. Predmetom zmeny bol predmetný stavebný objekt „SO 01 Objekt A“, ktorý bol zmenený na stavebný objekt „SO 01 Očná klinika“. Jeho pôvodné dispozično-prevádzkové riešenie (administratívna budova) bolo upravené na aktuálne povolené riešenie (očná klinika).

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením – zmenu stavebného objektu SO 01 Očná klinika, ktorý má 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. V suteréne povolenej stavby sa nachádza podzemná garáž a serverovňa so sklodom. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory – recepcia, hlavná čakáreň, prezentačná miestnosť, priestory zázemia a komunikačné priestory, na 2.NP sa nachádzajú 4 ambulancie, 2 čakárne, recepcia, priestory zázemia a komunikačné priestory. 3.NP tvoria 2 operačné sály so zázemím, šatne zamestnancov, denná miestnosť, priestory zázemia a komunikačné priestory. Na 4.NP sú umiestnené 2 čakárne, ambulancia, operačná časť – operačná sála so zázemím, priestory hygienického zázemia a komunikačné priestory. Posledné, ustúpené podlažie pozostáva z kancelárie a komunikačných priestorov.

Z predloženej dokumentácie vyplýva, že predmetom zmeny nedokončenej stavby očnej kliniky je nadstavba, prístavba a prestavba 5.NP (pôvodne ustúpené podlažie). Na tomto

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

podlaží sú navrhované: komunikačné priestory, kancelária, kancelária riaditeľa, hygienké zázemie, technická miestnosť VZT a strešná terasa prístupná z chodby.

Zastrešenie stavby je riešené formou plochých striech. Atika strechy 5.NP je navrhovaná vo výške cca 16,670 m nad okolitým upraveným terénom.

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

- výmera záujmového územia:	196,00 m²
- zastavaná plocha:	166,00 m²
- povolená podlažná plocha nadzemných podlaží:	815,54 m²
- podlažná plocha zmeny stavby:	68,13 m²
- navrhovaná podlažná plocha nadzemných podlaží:	883,67 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	883,67 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/5
- počet parkovacích miest:	21

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Vjazd do suterénu sa nachádza na úrovni prízemia z Kvačalovej ulice č. 4. Na 1.PP sa nachádzajú parkovacie miesta pre očné kliniky v počte 21 stojísk (z toho 1 parkovacie miesto pre zdravotne znevýhodnených).

Pre funkciu očnej kliniky je potrebné zabezpečiť podľa výpočtu nárokov statickej dopravy pri uvedených bilanciách 16 zamestnancov a 7 ordinácií celkom 7 odstavných a parkovacích stojísk (z toho 4 dlhodobé a 3 krátkodobé). Tieto budú na 1.PP riešenej časti polyfunkčného objektu zabezpečené v dostatočnom počte.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 10104/19, 10104/38, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **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.

Nepripustné: 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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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.

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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Záujmové pozemky sú súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, zariadenia zdravotníctva patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Navrhovaná zmena stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia záujmové územie povolený stav
- záujmové územie:	196,00 m ²		
- zastavaná plocha:	<i>bez zmeny</i>		
- podlažná plocha (NP):	883,67 m ²	IPP = 4,51	IPP = 4,16
- započítateľná zeleň:	<i>bez zmeny</i>		

- Navrhovaná nadstavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Zastavaná plocha povolenej stavby sa nemení, **nárast hodnoty IPP je akceptovateľný.**

Predložená zmena stavby pred dokončením **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

so zmenou stavby pred dokončením	Zmena administratívnej budovy na očné kliniku
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	10104/19, 10104/38
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Kvačalova ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej hodnoty IPP za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii zmeny funkčného využitia stavby žiadame na 1.PP pre krátkodobé parkovanie návštevníkov očnej kliniky vyznačiť minimálne tri parkovacie stojiská a zabezpečiť ich verejnú prístupnosť. Vzhľadom na nový charakter funkčného využitia objektu spojeného s príchodom, ako aj s dovozom/odvozom klientov a dostatočný počet stojísk na 1.PP, odporúčame vyhradiť viac verejne prístupných parkovacích stojísk;
- na pozdĺžnych povrchových stojiskách s dopravným prístupom priamo z Kvačalovej ulice, nie je možné počítať s vyhradením parkovacích stojísk pre krátkodobé parkovanie návštevníkov očnej kliniky z dôvodu, že ide o miestnu cestu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

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

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

UPOZORNENIE:

V textovej časti predloženej dokumentácie je uvedený opis zmien stavby, ktorý sčasti nekorešponduje s textom žiadosti a s grafickou časťou dokumentácie, tento nedostatok však nebráni posúdiť predmetnú zmenu stavby vo vzťahu k ÚPN.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Situačný výkres, Pôdorys 5.NP, Pohľad P01

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Situačný výkres, Pôdorys 5.NP, Pohľad P01
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor