



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mestská časť Bratislava – Staré

Mesto

Vajanského nábrežie 3

814 21 Bratislava

Váš list
zo dňa **22.02.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47937/2023-
109343**

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

V Bratislave
20.03.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	NÁŠ DOM spol. s r.o., Mozartova ul. č. 17, Bratislava
investičný zámer:	Nebytová budova Pri Habánskom mlyne, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa :	22.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena územného konania
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k zmene územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Kerti autorizovaný architekt 0401AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2022

Dňa 22.02.2023 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená Vaša žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „**Pri Habánskom mlyne**“ – **parc. č. xxxxxxxx**, k.ú. Staré Mesto, Bratislava I. K žiadosti ste priložili projektovú dokumentáciu pre zmenu územného rozhodnutia, zodpovedný projektant: Ing. arch. Juraj Kerti, autorizovaný architekt 0401AA, dátum spracovania projektovej dokumentácie: 06/2022.

Hlavné mesto SR Bratislava sa k stavbe „Polyfunkčný dom, Pri Habánskom mlyne 10“, parc. č. xxxxxxxx vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii v minulosti vyjadrilo súhlasným záväzným stanoviskom č. MAGS OUIIC 53659/185-419689 zo dňa 12.11.2018 (na základe žiadosti zo dňa 13.09.2018), v ktorom boli určené podmienky.

Predmetom projektovej dokumentácie, ktorá bola súčasťou žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta, podanej dňa 13.09.2018 bolo prepracované riešenie na základe požiadaviek a pripomienok uplatnených v stanovisku hlavného mesta k investičnému zámeru - „RD Vila Katarína, Pri Habánskom mlyne 10“, parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto. Predkladaný návrh pojednával o novostavbe polyfunkčného objektu na ulici Pri Habánskom mlyne, ktorý mal 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia, kde 4.NP bolo riešené ako ustúpené. Z hľadiska funkčnej náplne boli v objekte navrhované 3 b.j. a prenajímateľné priestory – 4 x ordinácia. Atika plochej strechy nad 4.NP bola vo výške +13,80 m. Plošné bilancie boli nasledovné: plocha riešeného územia bola 523 m², zastavaná plocha objektom bola 187,53 m², podlažná plocha 655,67 m², plocha zelene 2020,21 m² a spevnené plochy 133,26 m². Ukazovatele intenzity využitia územia dosahovali hodnotu: IZP 0,36; IPP 1,25; KZ 0,39. Dopravne bol pozemok prístupný z miestnej komunikácie Pri Habánskom mlyne a statická

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

doprava bola riešená v počte 9 parkovacích miest, z toho dve v garáži, ktorá bola súčasťou objektu a 7 parkovacích miest na teréne (4 kolmé pred objektom a 3 za sebou radené po ľavej strane objektu).

Na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o zmene územného rozhodnutia pod č. 2301/39140/2020/STA/Fed/ÚR-1498 zo dňa 08.09.2020, správoplatnené dňa 22.10.2020.

Predmetom aktuálne predloženej projektovej dokumentácie (06/2022) podanej dňa 22.02.2023 sú zmeny v navrhovanom objekte oproti právoplatnému územnému rozhodnutiu. Predmetom zmien je zväčšenie pôdorysných rozmerov stavby na každom podlaží, čím príde k nárastu zastavanej plochy z pôvodných 187,53 m² na 207,14 m², rovnako ako k nárastu podlažnej plochy z pôvodných 655,67 m² na 724,95 m².

Objekt má 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia, pričom 4.NP je riešené ako uskočené. Objekt bude slúžiť na bývanie (3 byty) a na 1.NP a 2.NP budú prenajímateľné priestory pre ambulancie. Objekt má obdĺžnikový pôdorys s celkovými rozmermi 14,26 x 14,46 m a je zastrešený plochou strechou s výškou atiky +13,250 m nad úrovňou podlahy prízemia ±0,000 m.

Dopravné pripojenie je riešené z miestnej cesty Pri Habánskom mlyne. Statická doprava je riešená v počte 9 parkovacích miest v garáži objektu a na spevnenej ploche na vlastnom pozemku - čiastočne došlo k zmene organizácie dopravy, riešenia statickej dopravy oproti pôvodnému riešeniu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ, porovnávané sú s pôvodným riešením):

- výmera záujmového územia:	523,00 m² – nemení sa
- zastavaná plocha:	207,14 m² (pôvodne 187,53 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	724,95 m² (pôvodne 655,67 m ²)
- zeleň na teréne:	149,15 m² (pôvodne 202,21 m ²)
- spevnené plochy:	166,71 m² (pôvodne 133,26 m ²)
- počet bytov:	3 - nemení sa
- počet podlaží PP/NP:	1/4 (pôvodne 1/3+)
- počet parkovacích miest:	9

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 stavby 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. xxxxxxxx; k.ú. Staré Mesto** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov, členiť v hmote prispôsobenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôsobiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria bytové budovy s integrovanou občianskou vybavenosťou medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zmena/pôvodné riešenie
- záujmové územie:	523,00 m ²	
- zastavaná plocha:	207,14 m ²	IZP = 0,40/0,36
- podlažná plocha (NP):	724,95 m ²	IPP = 1,39/1,25
- započítateľná zeleň:	149,15 m ²	KZ = 0,29/0,39

- ukazovatele intenzity využitia pôvodného riešenia objektu (IZP a IPP) boli vyhodnotené ako maximálne prípustné v stabilizovanej zástavbe jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Voči pôvodnému stavu predložený návrh zmeny navyšuje pôvodnú hodnotu IPP a IZP.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Nebytová budova Pri Habánskom mlyne
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Pri Habánskom mlyne

ODÔVODNENIE:

V predchádzajúcom záväznom stanovisku č. MAGS OUIK 53659/185-419689 zo dňa 12.11.2018 bol rozsah stavby s dosahovanými hodnotami regulatívov posúdený z hľadiska objemového riešenia a intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustný. Aktuálne predložená projektová dokumentácia s dátumom spracovania: 06/2022 nerešpektuje vyššie uvedenú podmienku deklarovanú vo vydanom záväznom stanovisku z roku 2018, ktorá bola rovnako premietnutá do právoplatného Rozhodnutia č. 2301/39140/2020/STA/Fed/ÚR-1498 zo dňa 08.09.2020.

K žiadosti sa vyjadrilo substanoviskom oddelenie dopravného inžinierstva, pričom bolo konštatované, že hlavné mesto v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Pri Habánskom mlyne“ **nesúhlasí**:

- chýbal samostatný dopravný výkres (s náležitým okótovaním) s vyznačením spevnených plôch, odstavných stojísk/parkovacích stojísk, peších ťahov, šírkové usporiadanie vjazdu, komunikácii;
- nebol aktualizovaný výpočet nárokov na statickú dopravu v zmysle STN 73 6110/Z2, s ponechaním 10 % parkovacích miest (krátkodobé, pre návštevy) verejne prístupnými - vyznačené aj v grafickej;
- dopravný prístup na pozemok a k odstavným/parkovacím stojiskám je potrebné riešiť jedným spoločným vjazdom v max. šírke 6 m. Plochu vjazdu požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“;
- nesúhlasíme s navrhovaným umiestnením 6 odstavných/parkovacích stojísk popri chodníku a taktiež nesúhlasíme s umiestnením 3 odstavných/parkovacích stojísk „v druhom rade“ (takéto riešenie nepovažujeme za funkčné, nakoľko nie je zabezpečený neobmedzený prístup k týmto 3 PM);
- je potrebné riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

Na základe posúdenia predloženého návrhu uvádzame, že **nie je možné akceptovať** nárast intenzity využitia na predmetnom pozemku. So **zmenou stavby v rozsahu aktuálne predloženej projektovej dokumentácie s dátumom spracovania 06/2022 Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasí a zároveň potvrdzuje platnosť vydaného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 53659/185-419689 zo dňa 12.11.2018 k stavbe „Polyfunkčný dom, Pri Habánskom mlyne xx“, parc. č. xxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava.**

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú nezrovnalosti:

- predložená projektová dokumentácia pojednáva o nebytovej budove, avšak vzhľadom na to, že pomer bytovej funkcie dosahuje 51,70% podiel v rámci celého objektu, jedná

- sa o bytovú budovu;
- v grafickej časti je rozdielne znázornené parkovanie áut, kde v situácii projekt pojednáva o dvoch parkovacích miestach v objekte a v pôdoryse 1.PP pojednáva o 3 parkovacích miestach;
 - v predošlých vydaných písomnostiach hlavného mesta bola požiadavka vzhľadom na malú výmeru pozemku na zredukovanie podlažnosti na max. 3 NP + ustúpené podlažie, čo nie je dodržané v aktuálne predloženej projektovej dokumentácii;

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.

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.

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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