

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Samuel Matrka

FFC GROUP, s.r.o.

Hontianska 10

821 09 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.11.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUI 43289/2023-
140299**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**V Bratislave
20.04.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	FFC GROUP, s.r.o., Hontianska 10, Bratislava
investičný zámer:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT ĽADOVÁ č.13, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.11.2022, doplnená 22.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	GRAPHITE s.r.o., Veľkodunajské nábrežie 4962/1A, Komárno
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Zoltán Bartal autorizovaný architekt 1388 AA; Ing. Ladislav Illa, autorizovaný stavebný inžinier 3694 A 4-21
dátum spracovania dokumentácie:	október 2016, 02/2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo ako podklad k územnému konaniu, po posúdení predloženého zámeru „Polyfunkčný objekt, Ľadová č.13“, Bratislava (projektová dokumentácia/PD Ing. Juraj Tömöl, dátum spracovania: 10/2009), na pozemkoch parc. č. 7490, 7491, v k. ú. Staré Mesto, záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS ORM 47519/11-294830, zo dňa 10.08.2011.

Dňa 12.09.2012 Mestská časť Bratislava - Staré Mesto povolila rozhodnutím č. 4183/35448/2012/STA/Kam/G-67 zmenu dokončenej stavby „Prístavba a nadstavba objektu na Ľadovej 13, Bratislava“, na parc. č. 7490, 7491, k.ú. Staré Mesto, vrátane rekonštrukcie inžinierskych sietí. Objekt, ktorý bol povolený zmenou dokončenej stavby formou prístavby a nadstavby mal, 2NP, podkrovie a bol čiastočne podpivničený. Z hľadiska funkcie mal 2 byty, administratívne priestory a sklady.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny mimo rámec stavebného povolenia. Pričom zmena spočíva v čiastočnej zmene využitia priestorov na 1.NP, 2.NP a v podkroví, v zmene pôdorysných rozmerov na 1.NP (zúženie 1.NP) a v minimálnej zmene zastavanej a podlažnej plochy; ostatné zmeny stavebno-technického riešenia nemajú vplyv na reguláciu využitia územia.

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

Dňa 04.11.2022 bola podaná žiadosť o záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením. Priložená projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia bola vypracovaná Ing. arch. Zoltánom Bartalom, autorizovaným architektom, č. reg. 1388 AA s dátumom spracovania: 10/2016.

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby realizovaná mimo rámec stavebného povolenia. Jedná sa polyfunkčný objekt, s prevládajúcou funkciou bývania. Objekt je čiastočne podpivničený, má 2NP a obytné podkrovia. Objekt má pôdorysný tvar písmena L a celkové rozmery 25,45 x 16,20 m. Je zastrešený kombináciou sedlovej a pultovej strechy s výškou hrebeňa + 10,100 od podlahy 1.NP ± 0,000 m. Funkčná náplň objektu je bývanie na 2.NP a v podkroví v celkovom počte 4 byty (2 x 4 izbový a 2 x 2 izbový - vo výkresovej časti boli označené ako apartmány), administratíva (kancelárie) na 1.NP a sklady.

Objekt je dopravne pripojený z miestnej cesty Ladová ulica. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 10 parkovacích miest v dvorovej časti.

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:	759,00 m² – nemení sa
- zastavaná plocha:	260,80 m² (SP: 251,00 m ²)
- podlažná plocha NP:	613,53 m² (SP: 622,80 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	393,80 m² (po prepočte 431,31 m ²)
podlažná plocha nebytovej funkcie:	164,70 m² (po prepočte 182,22 m ²)
- zeleň na teréne:	192,07 m² (SP: 223,00 m ²)
- spevnené plochy:	306,13 m² (SP: 285,00 m ²)
- počet bytových jednotiek:	2 + 2 apartmány
- počet podlaží PP/NP:	1/2 + - nemení sa
- počet parkovacích miest:	10 – nemení sa

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 zrealizovanej zmeny dokončenej 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 reg. „C“ parc. č. 7490, 7491, k.ú. Staré Mesto, 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.

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 zložitost', 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** 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).

Zájmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO), kde je v riešenom území potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; návrh pojednáva o bytovej budove s administratívou;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	9 625 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	4 965 m²	51,58 %	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	4 660 m²	48,42 %	min. 30%

- Navrhované funkčné využitie riešeného objektu nemení funkciu oproti povolenému stavu. Mierne narastá podlažná plocha bytovej funkcie (priestory označené v grafickej časti dokumentácie ako apartmány boli započítané do bytovej funkcie), čo je v rámci funkčnej plochy zanedbateľné. Navrhovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových

nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 51,58 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.

- Objekt sa nachádza na území Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť. K pôvodnej projektovej dokumentácii bolo doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, číslo: BA/11/878/2/3198/Bar, zo dňa 26.05.2012.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /SP/
- záujmové územie:	759,00 m ²	
- zastavaná plocha:	260,80 m ²	IZP = 0,34/0,33/
- podlažná plocha (NP):	613,53 m ²	IPP = 0,81 /0,82/
- započítateľná zeleň:	192,07 m ²	KZ = 0,25 /0,29/

- **Zrealizovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch mierne vzrástol, pričom index podlažných plôch mierne klesol oproti pôvodne povolenému stavu. Koeficient zelene zrealizovanou zmenou mierne klesol.

Predložená zmena dokončenej stavby **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

s umiestnením stavby:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT ĽADOVÁ č.13
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	7490, 7491
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Ľadová ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:

- plochy pre statickú dopravu riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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:

- 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 zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- 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;

UPOZORNENIE:

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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