



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Marek Brunovský

Sokolská 35
900 01 Modra

Váš list
zo dňa **14.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 53934/2023-
488281**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
08.09.2023

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

investor:	STENGL a.s., Sumbalova 1A, 841 04 Bratislava , zastúpený Marekom Bunovským, Sokolská 35, 900 01 Modra		
investičný zámer:	„STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE, Žižkova 1867/26, 811 02 Bratislava“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1669/19 a 1012, k.ú. Staré mesto		
žiadosť zo dňa:	14.06.2023 ,	doplnená	dňa 21.08.2023 a 24.08.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby		
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby (časť architektúra)		
spracovateľ dokumentácie:	ZORNIČKA/ARCHITECTS s.r.o., Kadnárova 99, 831 06 Bratislava		
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Zornička, autorizovaný architekt 1624 AA		
dátum spracovania dokumentácie:	09.2021 (grafická časť – Architektúra) 08.2023 (Sprievodná technická správa; Situácia-projekt stavby pre dodatočné povolenie stavby)		

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo, na stavbu: „STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE, Žižkova ulica, pozemky parc. č. 1012, 1669/19, Bratislava“, záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, pod č. MAGS OUIIC 45625/18-336503 zo dňa 20.07.2018, na podklade dokumentácie vypracovanej Ing. arch. J. Zorničkom v 05/2018.

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad vydal na predmetnú stavbu rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 2317/32528/2020/STA/Fed/ÚR-1497 zo dňa 18.08.2020 a stavebné povolenie pod č. 6029/70891/2021/STA/Fed zo dňa 30.12.2021 (ďalej len „stavebné povolenie“ v príslušnom gramatickom tvare). Podkladom k vydaniu stavebného povolenia bol projekt vypracovaný Ing. arch. Jurajom Zorničkom, s dátumom spracovania 01.2021.

Stavebným povolením bola povolená:

novostavba nebytovej budovy s celkovou podlažnosťou 1PP/4NP pričom 4.NP je čiastočne ustupujúce, s prevládajúcou funkciou – administratíva. Prestrešenie bolo riešené plochou strechou s hornou hranou atiky na +15,967 m, v časti komunikačného jadra na + 16,228 m od úrovne 1.NP (±0,000 = 153,945 m n.m. Bpv). Základný pôdorysný rozmer stavby: 44,990 m x 18,180 m.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Funkčné členenie:

1.PP – garáž s 33 PM; 1.NP – OV pre kultúrno - spoločenské udalosti so zázemím; 2.NP – 3.NP – administratívne priestory so zázemím; 4.NP – 4 byty.

Dopravné pripojenie stavby – zo Žižkovej ul.; nároky na statickú dopravu: 56 PM z toho 33 na 1.PP. Súčasťou povolenia bolo pripojenie stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru v území (nové prípojky vody, kanalizácie, NN); oporné múry pri parkovacích plochách; úprava zastavaných plôch a sadové úpravy v južnej časti s parkovým charakterom.

Počas výstavby došlo k zmenám nad rámec stavebne povoleného riešenia (rámcový popis):

- na 1.PP: úprava pôdorysu a zmenšenie plochy miestnosti 0.04; realizácia novej miestnosti skladu (0.07) v priestore opornému múru s plošnou výmerou, o ktorú bola znížená plocha 0.04;
- na 1.NP: zmena výšky parapetov okien na severnej fasáde pri zachovaní ich šírkových parametrov; rozšírenie nosných konštrukcií – stĺpov D2 a D11; zmena časti presklenej fasády na ŽB stenu;
- úprava fasády objektu na prevetrávanú fasádu s veľkoformátovým obkladom;
- dispozičné zmeny na 1.NP - 4.NP;
- čiastkové zmeny v oporných múroch;
- presunutie 1 exteriérového parkovacieho miesta do novej polohy (z dôvodu úpravy oporného múru);
- zmena výškovej úrovne $\pm 0,000 = 153,955$ m n. m. Bpv (1.NP); zmena výškovej úrovne atiky na + 15,901 m; zmena výšky prestrešenia nad komunikačným jadrom na + 15,956 m.

Druh stavby, jej funkcia a podlažnosť; spôsob jej dopravného pripojenia, nároky na statickú dopravu sa nezmenil.

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ). Údaje v zátvorkách – bilancie uvedené v stavebnom povolení:

- plocha územia:	2 195,00 m² (2195,00 m ²)
- zastavaná plocha:	847,14 m² (827,70 m ²)
- podlažná plocha (NP):	3 021,65 m² (neuvedená)
- spevnené plochy:	806,65 m² (805,15 m ²)
- oporné múry:	20,64 m² (29,80 m ²)
- zeleň (rastlý terén):	478,24 m² (532,35 m ²)
- počet podlaží PP/NP:	1PP/4NP (1PP/4NP)
- počet bytov:	4 (4)
- počet parkovacích miest:	56 (56)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

nedošlo k zmenám nad rámec stavebne povoleného riešenia.

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 stavieb 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“ KN parc. č. 1012 a 1669/19, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **rozvojové územie**, kód regulácie **F**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové pozemky sú súčasťou územia kompaktného mesta – zóna **B**.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou **rozvojového územia**, t.j. územia mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. F**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	Zariadenia OV (napr. kultúrno-spoločenského charakteru, voľnočasové aktivity)	0,45	0,20

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** nedošlo k zmenám nad rámec stavebne povoleného riešenia s vplyvom na parametre stavby regulované v ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- záujmové územie:	2 195,00 m²		
- zastavaná plocha:	847,14 m²	IZP = 0,386	IZP = 0,45
- podlažná plocha:	3 031,65 m²	IPP = 0,376	IPP = 1,4
- započítateľná zeleň:	478,24 m²	KZ = 0,218	KZ = 0,21

- realizáciou zmien nad rámec stavebne povoleného riešenia došlo k zmenám v parametroch stavby regulovaných ÚPN, najmä k nárastu prvkov intenzity využitia územia: IZP a IPP a k zníženiu KZ. Nebytová budova po realizácii zmien rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu regulácie F.

Investičný zámer **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 dodatočným povolením stavby (názov stavby):	„STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE, Žižkova 1867/26, 811 02 Bratislava“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č. :	1669/19 a 1012
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Žižkova ul.

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 ochrany životného prostredia:

- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy:

- sa k predloženému riešeniu vyjadril aj Mestský ústav ochrany pamiatok:
- drobné zmeny na severnej fasáde, vyvolané pohybmi príľahlého svahu, nemajú z hľadiska ochrany kultúrneho dedičstva vplyv na celkový vzhľad objektu;
- farebnosť fasád odporúčame riešiť vzhľadom na charakter lokality „Tri vežiaky“ vo svetlej farebnosti, vychádzajúcej z tradičného ponímania farebnej úpravy fasád.

UPOZORNENIE:

Zájmové pozemky sa nachádzajú v rajóne potenciálne nestabilných území.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie o dodatočnom povolení stavby 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia (08.2023); Pôdorys 1.PP – 4.NP (09.2021); Pohľad južný (09.2021), Pohľad severný (09.2021); Pohľad západný a východný (09.2021);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + prílohy: Situácia (08.2023); Pôdorys 1.PP – 4.NP (09.2021) Pohľad južný (09.2021), Pohľad severný (09.2021); Pohľad západný a východný (09.2021) Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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