



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Quiino s.r.o.

Mostova 2
811 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **26.04.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 52523/2023-
508891**

Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**

V Bratislave
28.09.2023

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

investor:	FORESPO-RENTAL 1 a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO 36 782 653 v zastúpení Quiino s.r.o.
investičný zámer:	Obchodný dom - Veľký Baťa
žiadosť zo dňa:	26.04.2023 s posledným doplnením 25.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Quiino s.r.o., Mostova 2, 811 05 Bratislava, IČO: 51 337 754
zodpovedný projektant:	Ing. Daniel Debre autorizovaný architekt 2626 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10.2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby „Obchodný dom Veľký Baťa“ z roku 1931. Budova je pamiatkovo chránená, patrí medzi objekty funkcionalistickej architektúry na Slovensku. Objekt od svojho vzniku prešiel dvomi významnejšími rekonštrukciami aj so zmenou účelu využitia.

Predmetom zmeny dokončenej stavby je obnova a rekonštrukcia objektu s cieľom prinavrátiť budove pôvodný vizuálny vzhľad a funkcie z obdobia jej vzniku pri zachovaní súčasných nárokov na výstavbu (legislatívnych a technologických). Objekt po rekonštrukcii bude hmotovo zodpovedať hlavným kompozičným princípom pôvodného návrhu Prof. Dr. h. c. Ing. arch. Vladimír Karfíka.

Z prevádzkového hľadiska sa budove vrátia pôvodné funkcie pre obchod a služby - občianska vybavenosť (obchodné a kancelárske priestory).

Vstup do nižšej časti objektu (vstup pre verejnosť) ostáva riešený z nárožia Hurbanovho námestia a Michalskej ulice. Bude slúžiť ako hlavný vstup pre funkcie obchodu a služieb umiestnených v otvorených priestoroch v prvom nadzemnom podlaží a druhom podzemnom podlaží. Podlažia budú prepojené komunikačným schodiskom z hradnej priekopy a výťahom. Vstup do vyššej časti objektu ostáva riešený cez vstup z Hurbanovho námestia. Bude slúžiť ako hlavný vstup pre funkcie kancelárskych a obchodných priestorov umiestnených v druhom až piatom nadzemnom podlaží. Súčasťou administratívneho celku budú aj spoločné priestory pre porady, stretnutia a schôdze umiestnené v druhom podzemnom podlaží s možnosťou prístupu pre verejnosť.

Technologické miestnosti (a ich funkcie) sú ponechané v existujúcich dispozičných polohách v rámci objektu. V prvom podzemnom podlaží je situovaná miestnosť existujúcej trafostanice, v druhom podzemnom podlaží miestnosť kotolne a vzduchotechniky.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

	Navrhovaný stav	Existujúci stav
výmera záujmového územia	637,64 m ²	637,64 m ²
zastavaná plocha	557,41 m ²	557,41 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1670,10 m ²	1680,21 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m ²	0,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	1670,10 m ²	1680,21 m ²
zeleň	33,99 m ²	37,10 m ²
spevnené plochy:	46,24 m ²	43,13 m ²
počet podlaží PP/NP	2/5	2/5

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

V objekte sa z prevádzkového hľadiska navrhujú funkcie zamerané pre obchod a služby, resp. funkcie občianskej vybavenosti (obchodné a kancelárske priestory). Statická doprava je riešená v počte 13 PM (formou nájmu v neďalekom hoteli, resp. v jeho blízkosti na pozemkoch parc. č. 8328/1, 2, 3, 5, 7 v k. ú. SM).

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 (zmeny stavby, 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. 55, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: 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

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Neprípustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájmové parcely sú súčasťou **Historické mesto (pamiatková rezervácia - PR)**

Územie je vymedzené podľa Nariadenia vlády SR č.596/2001 Z. z. o pamiatkových rezerváciách.

Rešpektovať:

- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3-5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“,
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

Zakázať:

- výškové stavby:
- hmotovo - priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Regulatívy umiestňovania reklamných stavieb

na území PR, vybraných PZ a ochranných pásiem NKP je neprípustné umiestňovať reklamnú stavbu.

Reklamnými stavbami na území PR, vybraných PZ a ochranných pásiem NKP nie sú (pre účely regulácie týmto územným plánom):

- vývesný štít, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
 - plocha do 1 m², alebo plocha do 2 m² ak ide o spoločný štít,
 - najviac 1 vývesný štít na budove,
 - umiestnený v minimálnej výške 2,2 m nad úrovňou terénu (chodníka) a v maximálnej výške do 5 m nad úrovňou terénu (chodníka),
- označenie prevádzky, prevádzkarne alebo organizačnej zložky právnickej osoby priestorovým písmom na budove, ak výška písma je najviac 60 cm.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zmena dokončenej stavby Veľký Baťa z prevádzkového hľadiska vráti budove pôvodné funkcie zamerané na obchod a služby, respektíve funkcie občianskej vybavenosti (obchodné a kancelárske priestory).
- zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Z dôvodu, že aj po zmene využitie objektu spadá do občianskej vybavenosti - podiel funkcie vo funkčnej ploche zmenou dokončenej stavby nebude ovplyvnený.

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

Plošné a objemové bilancie objektu sa nemenia. Objekt je sedempodlažný, má dve podzemné a päť nadzemných podlaží.

- **z hľadiska umiestňovania reklamných stavieb** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- Reklamnými stavbami na území PR nie je označenie prevádzky, prevádzkarne, alebo organizačnej zložky právnickej osoby priestorovým písmom na budove, ak výška písma je najviac 60 cm, čo zmena dokončenej stavby zohľadňuje.
- **Z hľadiska umiestňovania reklamných stavieb je zmena dokončenej stavby v súlade s ÚPN.**

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

so zmenou dokončenej stavby	Obchodný dom - Veľký Baťa
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	55
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Hurbanovo námestie, Michalská 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 riešenia dopravného vybavenia:

- Požadujeme riešiť priestory pre odkladanie bicyklov (pre navrhovanú funkciu) a navrhnuť ich s kapacitou v zmysle TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.
- Upozorňujeme
 - Nájom musí byť uzavretý na dobu neurčitú, počas celej existencie stavby.
 - Nájom sa nemôže týkať parkovacích miest, na ktorých už bola statická doprava vykázaná inou stavbou.
 - Pri objekte žiadateľa nie je možné zaparkovať (ani na naloženie/vyloženie). Žiadame preskúmanie možnosti vybudovania „drop off“ zóny na náklad/výklad tovaru/osôb. Žiadame tiež, aby toto vybudovanie bolo konzultované s MIB, ODI a OP.
 - 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.

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: *vybrať podľa potreby a opodstatnenosti*

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

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:

- N01 - Nový stav - pôdorys 2.PP
- N02 - Nový stav - pôdorys 1.PP
- N03 - Nový stav - pôdorys 1.NP a mezanín
- N04 - Nový stav - pôdorys 2.NP
- N05 - Nový stav - pôdorys 3.NP
- N06 - Nový stav - pôdorys 4.NP
- N07 - Nový stav - pôdorys 5.NP
- N08 - Nový stav - pôdorys strechy
- N09 - Nový stav - rez A-A
- N10 - Nový stav - rez B-B
- N11 - Nový stav - Pohľad severozápadný
- N12 - Nový stav - Pohľad severovýchodný
- N13 - Nový stav - Pohľad juhovýchodný

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

- N01 - Nový stav - pôdorys 2.PP
- N02 - Nový stav - pôdorys 1.PP
- N03 - Nový stav - pôdorys 1.NP a mezanín
- N04 - Nový stav - pôdorys 2.NP
- N05 - Nový stav - pôdorys 3.NP
- N06 - Nový stav - pôdorys 4.NP
- N07 - Nový stav - pôdorys 5.NP
- N08 - Nový stav - pôdorys strechy
- N09 - Nový stav - rez A-A
- N10 - Nový stav - rez B-B
- N11 - Nový stav - Pohľad severozápadný
- N12 - Nový stav - Pohľad severovýchodný
- N13 - Nový stav - Pohľad juhovýchodný

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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