



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Jozef Kavulič

Gercenova 29

851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.02.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 48733/2024-
164550**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 904 585 629**

V Bratislave
09.04.2024

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

investor:	PRVNÍ BYŠKOVICKÁ, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, zastúpená Ing. Jozefom Kavuličom **
investičný zámer:	„Renovácia a zmena využitia časti plochej strechy budovy Business centrum Pribišova“, Pribišova č. 47, pozemok reg. C-KN parc. č. 1669/27, k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	23.02.2024, doplnenie podania zo dňa 22.03.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby
zodpovedný projektant:	Ing. Jozef Kavulič, autorizovaný stavebný inžinier 2483 * A1
dátum spracovania dokumentácie:	02.2024 (časť architektúra)

** v doplnení podania zo dňa 22.03.2024 bola poskytnutá informácia, že agendu spoločnosti PRVNÍ BYŠKOVICKÁ Slovensko s.r.o. je nutné previesť na spoločnosť : PRVNÍ BYŠKOVICKÁ, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno

Predložená projektová dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby nebytovej budovy „Business centra Pribišova“ s podlažnosťou 2PP/2.NP+ustúpené podlažie umiestnené v stredovom module stavby a prestrešené strechou manzardového typu; krajové polia tvorí plochá strecha. Predmetom zmeny dokončenej stavby je zmena funkčného využitia časti plochej strechy objektu (SZ časť s orientáciou do dvora) na pobytovú a s tým súvisiace búracie práce, stavebné a udržiavacie práce, prístavba vikiera a realizácia schodiskového ramena. Dôvodom a cieľom zrealizovanej zmeny bolo odstránenie opakujúceho sa zatekania do priestorov pod strechou objektu a zároveň vytvorenie oddychového a relaxačného centra pre oddych a aktivity pre majiteľov a užívateľov vnútorných priestorov budovy „Business centra Pribišova“. Z funkčného hľadiska je možné stavebnou činnosťou dotknutú časť plochej strechy rozčleniť na 3 komunikačne a opticky prepojené zóny: oddychová a relaxačná, zóna na udržiavanie fyzickej kondície a zóna zelene; ďalšiu časť tvorí nový prístup na pobytovú časť strechy. Súčasťou oddychovej a relaxačnej zóny je pergola 4,10x3,85m o výške cca 2,60 m so stropom s naklápacími hliníkovými lamelami, vírivka, ochladzovacia kaďa, sprchy, drevená saunová kabína s pultovou strechou, kuchynská linka a mobiliár (stôl, stoličky a lehátka); súčasťou zóny na udržiavanie fyzickej kondície je pergola o rozmeroch cca 13,7 m x 2,0 m so zabudovanými konštrukciami

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

na cvičenie (sústava prvkov hrazdy, posilňovací modul,..) a inými nezabudovanými konštrukciami a strojmi (napr. stacionárny bicykel, bežecký pás, ...). Zóna zelene je tvorená nízko rastúcimi okrasnými trávami. Prístup na pobytovú časť plochej strechy je cez novovytvorený vikier s dverným otvorom v obvodovej strešnej konštrukcii ustúpeného podlažia a cez nové schodiskové rameno z chodbovej časti posledného podlažia. Pre bezpečnosť osôb sú po obvode časti pobytovej strechy osadené kvetináče, resp. ocelové zábradlia o výške cca 1,10 m s nepriehľadnou výplňou (pevná reklamná plachta – baner s farebnou reklamnou potlačou) v zóne určenej na cvičenie a posilňovanie. Optické oddelenie pobytovej časti strechy od šikmej strechy ustúpeného posledného podlažia je dreveným paravánom/zástenou s popínavými rastlinami.

V dokumentácii sa uvádza, že cieľom a zámerom realizácie pobytovej strechy bolo vytvorenie zariadenia pre voľnočasový oddych, relax alebo aktivity súvisiace s udržiavaním fyzickej kondície pre majiteľov, ale aj ostatných užívateľov vnútorných priestorov budovy Business centra Pribišova.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:
bez zmeny – existujúci stav.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. C-KN parc. č. 1669/27, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie** vnútorného mesta

Funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Intenzita využitia územia: záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán 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 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 zohľadniť:

- **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:**

zmenu dokončenej stavby nebytovej budovy, ktorá pozostáva zo zmeny funkčného využitia časti jej plochej strechy na tzv. pobytovú s oddychovou a relaxačnou zónou, doplnenou o zónu zelene, **je možné považovať za súlad** s ÚPN v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 **za splnenia podmienky, ktorá musí byť jednoznačne preukázaná v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby na stavebnom úrade** a to, že užívanie pobytovej strechy nebude mať negatívne účinky na stavby a zariadenia v jej okolí. Táto podmienka je uplatnená z dôvodu, že ÚPN zaradil medzi neprípustné spôsoby využitia územia FP 101 najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí.

Konštatovaný súlad, ktorý je podmienený preukázaním vyššie uvedenej podmienky je vydaný vo väzbe na budúcich užívateľov pobytovej strechy, ktorými podľa predloženej dokumentácie majú byť vlastníci a užívatelia nebytovej budovy „Business centra Pribišova“.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia je zrealizovaná zmena dokončenej stavby nebytovej budovy „Business centra Pribišova“ v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 s existujúcou zástavbou viacpodlažných bytových domov v súlade s ÚPN. Z hľadiska intenzity využitia územia zmena dokončenej stavby nevnáša do stabilizovaného územia funkčnej plochy 101 neprímeraný kontrast, ani neúmerné zaťaženie záujmového pozemku. **Z hľadiska intenzity využitia územia je investičný zámer v súlade s ÚPN.**

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 umiestnením stavby:	„Renovácia a zmena využitia časti plochej strechy budovy Business centrum Pribišova“
na pozemku reg. C-KN parc. č.:	1669/27
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Pribišova 47

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:

- v konaní o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby na stavebnom úrade musí byť preukázané, že zmena dokončenej stavby, tak ako je zrealizovaná, nebude mať negatívne účinky na stavby a zariadenia v jej okolí (napr. z hľadiska pohody bývania, hluku, ...).

UPOZORNENIE:

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 – širšie vzťahy; Pôdorys 3.NP a plochej strechy – nový stav; Priečny rez A-A – pôvodný stav, nový stav; Pohľad dvorný – nový stav;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIIC – archív

S pozdravom

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