



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Martin Blažo

MBL BA Inžiniering s. r. o.

Čmelíkova 3/3120

82103 Bratislava

Váš list
zo dňa **06.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 53745/2024-
470431/Kut**

V Bratislave
29.07.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Medusa Restaurants, a.s., Súťažná 3, 821 08 Bratislava, v zastúpení MBL BA Inžiniering s. r. o.
stavba:	„Reštaurácia Stromovka“, SO 01 Reštaurácia Stromovka
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXX; k.ú. Vinohrady
miesto stavby:	Ulica Stromová
žiadosť doručená dňa:	06.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	STONEHENGE s.r.o
zodpovedný projektant:	Ing. Igor Taraba autorizovaný stavebný inžinier 5152*11,
dátum spracovania dokumentácie:	09/2023, doplnenie 02.07.2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby existujúcej reštaurácie skolaudovanej v roku 2012 na vybudovanie reštaurácie v koncepte Mint. Stavebné úpravy spočívajú najmä v prístavbe v zadnej časti objektu, zlepšení energetických parametrov zateplením a úprave dispozície objektu. Navrhovaná prevádzka bude rozdelená na dve hlavné časti. Jedna časť je reštauračná časť, ktorá zahŕňa priestor na prípravu jedál, bar a sedenie pre hostí. Druhou časťou je zázemie, ktoré zahŕňa umyvárne, sklady, šatne, toalety a ďalšie príslušenstvo potrebné pre plynulý chod prevádzky.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s pôvodnými rozmermi 14,704 m x 14,480 m bude mať po úprave rozmery 14,985 m x 19,540 m. Stavba má 1 nadzemné podlažie a je zastrešená

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

plochou strechou, max. výška atiky nad 1.NP je +4,865 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 225,85 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravný prístup na pozemok stavby je zabezpečený z miestnej cesty Stromová existujúcim vjazdom/výjazdom pre zákazníkov a vjazdom/výjazdom pre zásobovanie. Parkovisko a spevnené plochy v okolí budovy zostávajú bez dispozičnej zmeny, prevedie sa len oprava poškodeného pojazdného krytu vozovky. V dokumentácii absentuje výpočet nárokov statickej dopravy, avšak počet PM (14) je dostačujúci pre 8 zamestnancov a maximálne 70 zákazníkov.

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

	návrh	pôvodný stav
- výmera záujmového územia:	1 089,00 m²	
- zastavaná plocha:	292,80 m²	212,90 m ²
- zeleň:	279,60 m²	279,60 m ²
- spevnené plochy:	502,93 m²	573,00 m ²
- počet podlaží PP/NP:	0/1	0/1
- počet parkovacích miest:	14	14

Posúdenie návrhu 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vinohrady**, 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**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 územia:**
 - vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria zariadenia verejného stravovania medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/
- výmera záujmového územia:	1 089,00 m ²	
- zastavaná plocha:	292,80 m ²	IZP = 0,267 /0,195
- podlažná plocha (NP):	292,80 m ²	IPP = 0,267 / 0,195
- započítateľná zeleň:	279,60 m ²	KZ = 0,257 / 0,257

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,232	0,245	0,267
IPP	0,304	0,317	0,267
KZ	0,403	0,403	0,257

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vzhľadom na podpriemernú hodnotu KZ v riešenom území v porovnaní s priemernou hodnotou vo funkčnej ploche, je potrebné existujúce zelené plochy rekultivovať a revitalizovať;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- územie musí byť odkanalizované delenou kanalizáciou.

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - 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 zadržiavacej schopnosti podložia;

- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
- o 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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