



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

HENRIS IMMO s.r.o.

Dr. Vladimíra Clementisa 10
821 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **06.10.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 42652/2023-
77959**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 5935 6491**

V Bratislave
28.02.2023

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

investor:	Onkologický ústav sv. Alžbety s.r.o., Heydukova 10, 812 50 Bratislava
investičný zámer:	„OÚSA-Prístavba a nadstavba bloku B, prístavba bloku C, Heydukova ul., Bratislava“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 8538, 8539, 8540/1 a 8540/3, k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	06.10.2022, doplnenie podania zo dňa 15.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením*
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením*
spracovateľ dokumentácie:	Obermeyer Helika s.r.o., Dúbravská cesta 2, 814 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Vladimír Valent
dátum spracovania dokumentácie:	09.2022

** K žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta ku konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením, predložil žiadateľ projekt zmeny stavby pred dokončením. Hlavné mesto nezrovnalosť preverilo; žiadateľ potvrdil, že predmetom žiadosti je vydanie záväzného stanoviska pre účely konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením. Z tohto dôvodu hlavné mesto v závere tohto záväzného stanoviska upozorňuje žiadateľa na zosúladenie „druhu“ projektovej dokumentácie s typom konania na stavebnom úrade.*

Predmetom posudzovania je projekt zmeny stavby pred dokončením, na stavbu: „OÚSA- Prístavba a nadstavba bloku B, prístavba bloku C, Heydukova ul., Bratislava“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 8538, 8539, 8540/1 a 8540/3, k.ú. Staré Mesto, spracovateľ Obermeyer Helika s.r.o., Dúbravská cesta 2, 814 04 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. Vladimír Valent, s dátumom spracovania 09.2022.

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad, vydala na stavbu: „Prístavba a nadstavba bloku B a prístavba a nadstavba bloku C Onkologického ústavu sv. Alžbety, Heydukova ul. Bratislava“, stavebné povolenie pod č.2238/14394/2020/STA/lvs/G-22 zo dňa 19.03.2020. Stavebným povolením správny orgán povolil zmenu dokončenej stavby v rozsahu: prístavba a nadstavba bloku B, prístavba bloku C, napojenie na inžinierske siete, obnovenie vnútroareálovej zelene a dobudovanie spevnených plôch v rámci

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

zdravotníckeho zariadenia. Povolenou zmenou dokončenej stavby dôjde k nárastu podlažných plôch približne o 1165 m². Zmenu dokončenej stavby správny orgán povolil v rozsahu objektovej skladby:

SO 101 Objekt B
SO 102 Vstup a hala objektu A
SO 103 Objekt C
SO 205 Spevnené plochy
SO 206 Areálové rozvody kanalizácie
SO 301 Preložka slaboprúdu
SO 407 Areálové rozvody VN
SO 408 Areálové rozvody NN.

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare), vydalo na predmetnú stavbu záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 36190/16-6755 zo dňa 08.04.2016, pre účely územného konania o zmene dokončenej stavby. Podkladom bola projektová dokumentácia, spracovateľ Ing. arch. Martina Kratochvílová, autorizovaný architekt, číslo osvedčenia 2015 AA, dátum spracovania 08.2015.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia. Rámcový popis zrealizovaných zmien:

- dispozičné zmeny na 2.PP - 6.NP vo vybraných priestoroch bloku B (SO 101), a s tým spojené čiastočné zmeny funkčného využitia vnútorných priestorov;
- dispozičné zmeny vo vstupnom priestore A (SO 102 Vstup a hala objektu A); vzhľadom na nové prevádzkové a architektonické požiadavky na daný priestor;
- upustenie od realizácie prístavby kobky lineárneho urýchľovača v bloku C (SO 103);
- zmena výškovej úrovne podlahy prístavby na úroveň podlahy v bloku B;
- zmena umiestnenia trafostanice (SO 407) do bloku C;
- úprava rozsahu spevnených plôch;
- úprava trasovania VN káblov (SO 407 Areálové rozvody VN) a úprava bodu napojenia VN;
- úprava trasovania NN káblov (SO 408 Areálové rozvody NN);
- úprava trasovania prekládky areálovej kanalizácie,
- vypustenie osadenia motor-generátora.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia, a to v rozsahu: stavebné úpravy a s nimi spojená zmena dispozičného riešenia a funkcie vo vybraných priestoroch bloku B (SO 101) a vo vstupnom priestore bloku A (SO 102); upustenie od realizácie prístavby kobky lineárneho urýchľovača v bloku C (SO 103); čiastočné zmeny v trasovaní areálových VN a NN káblov vo väzbe na umiestnenie trafostanice do bloku C. Zmeny sú zrealizované v rámci nemocničného areálu onkologického ústavu sv. Alžbety v Bratislave a boli vyvolané zmenou prevádzkových potrieb ústavu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané s riešením, ku ktorému bolo vydané právoplatné stavebné povolenie (údaje v zátvorkách)):

BLOK „B“

- celková zastavaná plocha:	1070,00 m² (1070,00 m ²)
pôvodná:	586,00 m² (586,00 m ²)
plocha prístavby:	484,00 m² (484,00 m ²)
- podlažná plocha celková:	7453,00 m² (7453,00 m ²)
pôvodná:	3516,00 m² (3516,00 m ²)
plocha prístavby:	3937,00 m² (3937,00 m ²)

BLOK „C“

- celková zastavaná plocha:	413,00 m² (550,00 m ²)
pôvodná:	413,00 m² (413,00 m ²)

plocha prístavby:	0,00 m²	(137,00 m ²)
- podlažná plocha celková:	784,00 m²	(1086,00 m ²)
pôvodná:	784,00 m²	(784,00 m ²)
plocha prístavby:	0,00 m²	(302,00 m ²)

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením 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 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“ KN parc. č. 8538, 8539, 8540/1, 8540/3, k.ú. Staré Mesto** stanovuje ÚPN:

Funkčné využitie územia:

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

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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územia zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné:

rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21 m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP, bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Intenzita využitia územia:

záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje 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. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia – v súlade s ÚPN.** V území občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, ÚPN zaradil zariadenia zdravotníctva medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy.

Zmeny zrealizované nad rámec stavebného povolenia nemajú vplyv na zmenu funkcie a ani na zmenu typologického druhu stavby;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** – zmeny boli primárne zrealizované v rámci vnútorných priestorov bloku B a vo vstupných priestoroch bloku A - tieto zmeny nemajú vplyv na zmenu prvkov intenzity využitia územia. Upustením od realizácie prístavby bloku C v rámci vnútrobloku OÚSA, došlo pri bloku C k zníženiu jeho zastavanej plochy o cca 137,00 m² a jeho podlažnej plochy o cca 302,00 m², a tým k zníženiu stavebným povolením dosahovaných hodnôt IZP a IPP.

Konštatujeme, že zrealizovaním zmien nad rámec stavebného povolenia, vyvolaných zmenou prevádzkových potrieb OÚSA došlo k zníženiu intenzity využitia záujmových pozemkov v stabilizovanom území funkčnej plochy 201, oproti stavebne povolenému riešeniu.

S ohľadom na rozsah a druh zrealizovaných zmien je možné tieto hodnotiť ako súlad s ÚPN z hľadiska rešpektovania charakteristických princípov stabilizovaného územia funkčnej plochy 201.

Uvažovaný 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 zmeny stavby pred dokončením:	„OÚSA-Prístavba a nadstavba bloku B, prístavba bloku C, Heydukova ul., Bratislava“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	8538, 8539, 8540/1 a 8540/3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Heydukova 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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska tvorby verejných priestorov a 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 (ďalej len „VZN“),

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.

UPOZORNENIE:

Ku konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením sa vyžaduje predložiť projektovú dokumentáciu pre tento typ konania.

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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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 stavby

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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