



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. arch. Jana Velebová

Kováčsova 59
851 10 Bratislava

Váš list
zo dňa **01.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 59237/2024-
593639/Dim**

V Bratislave
12.11.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	ANFAS GROUP s.r.o., Jaseňová ulica 4, 900 42 Miloslavov, v zastúpení: Ing. arch. Jana Velebová
stavba:	Projekt interiéru Pancake Mill
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Radlinského ulica
žiadosť doručená dňa:	08.10.2024
druh podanej dokumentácie:	realizačná projektová dokumentácia
spracovateľ dokumentácie:	ATRIV s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Jana Velebová autorizovaný architekt 1678AA
dátum spracovania dokumentácie:	27.09.2024

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. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Predložená projektová dokumentácia rieši: realizáciu stavebných úprav nájomného priestoru v rámci nájomnej jednotky č.4 – priestor č.R2103 v obchodno-spoločenskom komplexe Mýtna – Radlinského, 2. etapa, stavebný objekt SO 31 Apartmánový dom. Objekt bol skolaudovaný kolaudačným rozhodnutím č. 8096/38680/2018/Kam/H-95, právoplatným od dňa 17.10.2018. Riešený priestor bol skolaudovaný ako obchodný priestor, predložená PD rieši jeho stavebné úpravy a zmenu účelu využitia na gastroprevádzku – palacinkáreň. Priestor je súčasťou nebytovej jednotky – zariadenie obchodu, nachádza sa na prízemí objektu, pričom zaberá celú šírku hmoty objektu s hlavným vstupom vo fasáde orientovanej do ulice Radlinského a druhým vstupom umiestneným v zadnej fasáde orientovanej do vnútrobloku.

Priestor palacinkárne má byť stavebne rozdelený SDK priečkami na odbytovú časť so sedením pre 22 hostí, uzavretú kuchyňu, otvorenú kuchyňu, zázemie pre personál a WC pre hostí. Prevádzka predpokladá potrebu max. 5 zamestnancov.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Priestor má celkovú plochu 83,07 m², z toho odbytová časť má plochu 44 m².

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je zabezpečená v rámci existujúcich verejných parkovacích miest v komplexe (126 verejných parkovacích miest v podzemnej garáži a 4 krátkodobé parkovacie miesta na teréne). Prevádzka predpokladá obsluhu najmä peších zákazníkov v rámci lokality.

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód J**, územie kompaktného mesta – **zóna B**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť** („CMO“).

Intenzita využitia územia:

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre centrum mesta** – mestská časť Staré Mesto, regulačný kód **J**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno – spoločenské komplexy	0,54	0,15
				zástavba mestského typu	0,45	0,15
					0,34	0,20

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny B zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO, kde je potrebné:**

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- pri rešpektovaní požiadaviek stanovených v území zóny A je možné preverovať umiestnenie nových výškových stavieb, pričom ich lokalizácia musí byť overená ÚŠ,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, zóny Slavín,
- architektonické súbory definované ako areály chápať ako územia s potrebou jednotného konceptu riešenia,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôsobiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu,
- zakázať u objektov vyhlásených za NKP dostavby, prestavby a nadstavby meniace charakter pamiatky.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy zariadenia obchodu a služieb rovnako, ako aj zariadenia verejného stravovania – z hľadiska metodiky ÚPN navrhovaná stavba so zmenou účelu využitia priestoru **je v súlade**

s požadovaným funkčným využitím územia podľa ÚPN, nakoľko z hľadiska metodiky ÚPN **nemá navrhovaná zmena vplyv na spôsob využitia** danej funkčnej plochy.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** navrhovaná stavba so zmenou účelu využitia v zmysle metodiky ÚPN **nemá vplyv** na územný plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).
- **z hľadiska urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta** navrhovaná stavba so zmenou účelu využitia v zmysle metodiky ÚPN **nemá vplyv** na urbanistickú kompozíciu a obraz mesta.

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:

- dodržiavať pri ďalšom užívaní priestoru regulatívy umiestňovania reklamných stavieb a označení prevádzok na území CMO tak, ako sú stanovené v kapitole „1.2.5.Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb“ záväznej časti textovej časti ÚPN a v zmysle princípov a štandardov Manuálu verejných priestorov, ktorý je prístupný na web stránke: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/>

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

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.

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.

Z dôvodu umiestnenia pozemkov v území PZ CMO (zóna B), je žiaduce konzultovať akýkoľvek zámer už vo fáze rozpracovanosti s Krajským pamiatkovým úradom Bratislava.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy:

1. výkres č. 4000 – „SITUÁCIA, Pôdorys nájomnej jednotky PANCAKE MILL“, M 1:75;
2. výkres č. 4002 – „ROZMIESTNENIE NÁBYTKU PANCAKE MILL“, M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
+ potvrdené výkresy: č. 1. -2.

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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