



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ORAVA – STAV, s.r.o.

Obchodná 62
811 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **14.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 59904/2024-
648169/Mos**

V Bratislave
16.12.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	ORAVA – STAV, s.r.o., Obchodná 62, 811 06 Bratislava v zastúpení B.IN.G, spol. s r.o.
stavba:	„Areál reštaurácie v lokalite Železná studnička – Rotunda“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx; k. ú. Vinohrady
miesto stavby:	ul. Cesta mládeže
žiadosť doručená dňa:	14.10.2024 na MČ Bratislava – Nové Mesto
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Hlina s.r.o., Garbiarská 2583, 031 01 Liptovský Mikuláš
zodpovedný projektant:	Ing. Ján Hlina, autorizovaný stavebný inžinier 4202*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

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), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov 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.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS OUIIC 54953/15-350775, MAGS OUIIC 54573/15-350778 zo dňa 30.03.2016 súhlasné záväzné stanovisko na stavbu „Železná studnička – Rotunda“, v lokalite ul. Cesta mládeže, na pozemku parc. č. xxxxx a xxxxxx, k.ú. Vinohrady, pre žiadateľa ORAVA – STAV spol. s r.o., Obchodná 62, 811 06 Bratislava.

Na uvedenú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie pod č. 111/2018, 932/2017 a 1907/2016/ÚKSP/POBA-31 zo dňa 25.06.2018, právoplatné dňa 03.07.2019 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Bratislava pod č. OU-BA-OVBP2-2019/14419-KAZ zo dňa 30.05.2019, právoplatné dňa 03.07.2019 a následne stavebné povolenie pod č. 2018/2020_9082/2019/ÚKSP/MING-85 zo dňa 03.11.2020, právoplatné dňa 14.05.2021 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Bratislava pod č. OU-BA-OVBP-2021/66043-KAZ zo dňa 22.04.2021, právoplatné dňa 14.05.2021.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objektová skladba pozostávala zo stavebných objektov:

SO-01 Novostavba polyfunkčného objektu (Záhradná reštaurácia)

SO-02 Novostavba polyfunkčného objektu (Labutí pavilón)

SO-03 Rotunda (kultúrna pamiatka č. 103-11731) – riešené v samostatnom projekte

SO-04 Medzník I. (kultúrna pamiatka č. 103-11730/1) - riešené v samostatnom projekte

SO-05 Spevnené plochy - navrhované

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši: zrealizované zmeny stavby pred dokončením v areáli reštaurácie „Železná studnička – Rotunda“ v objektoch: SO-01 Záhradná reštaurácia a SO-02 Labutí pavilón, ktoré pozostávali najmä – uvádzame rámcovo:

- z náročného spôsobu zakladania stavieb (ochrana stavby pred tlakovou spodnou vodou a zaplavením suterénu);
- z jednoduchšieho prístupu pre imobilných návštevníkov do oboch stavieb;
- zo zlepšenia svetlotechnických podmienok stavby, odvetranie strechy a požadovaný sklon pre použitú strešnú krytinu (prírodná bridlica);
- z ergonomie pohybu zákazníkov a personálu v interiéri;
- z racionality využitia priestoru.

V objekte „SO-01 Záhradná reštaurácia“ boli zrealizované zmeny:

V 1.PP zmena založenia objektu na základovú vaňu (pôvodne bolo založenie na základových pásach), zrealizovanie žumpy pod miestnosťou č. 1.06 Toalety ženy; zmena vnútornej dispozície – rozšírenie výťahovej šachty so schodiskom, nezrealizovanie priestoru 1.24 pod hlavným vstupom do objektu a zmena smeru výstupu schodiskového ramena do 1.NP (priestor 1.23). Realizácia dvoch anglických dvorcov na juhozápadnej strane objektu, rozšírenie pôdorysnej plochy (pri zakladaní stavby) – realizácia novej miestnosti č.1 vedľa exteriérového schodiska o podlahovej ploche 5,40 m² – priestor bude slúžiť ako sklad. Rozšírenie pôdorysnej plochy (pri zakladaní stavby) – realizácia novej miestnosti č. 2 vedľa exteriérového schodiska o podlahovej ploche 2,51 m² – priestor bude slúžiť ako sklad. Ďalej nezrealizovaná hydraulická nákladná plošina pri exteriérovom schodisku, rozšírenie pôdorysnej plochy – realizácia novej miestnosti č. 3 o ploche 22,70 m², pričom prístup je možný cez poklop z exteriéru. Priestor bude slúžiť ako poistná záplavová komora.

Na 1.NP zmena výšky dvoch okien na juhovýchodnej a severozápadnej strane objektu; dispozičné zmeny v objekte – nezrealizovanie priečky okolo miestnosti 2.13 Bar; priestor bude spojený s priestorom 2.07 Miestnosť pre obsluhu terás a tento priestor bude spojený a bude vytvorený barový pult; zrealizovanie exteriérových dverí do priestoru 2.12 Sklad odpadkov; zrealizovanie zateplenia fasády; zmena veľkosti a tvaru exteriérového vstupného schodiska na juhozápadnej strane objektu; zmena navrhovaných exteriérových schodísk na severozápadnej strane objektu, pričom je zrealizované jedno schodisko a jedna rampa pre imobilných a umiestnenie VZT jednotky na podeste exteriérového schodiska na severovýchodnej strane objektu.

Na 2.NP zmena spočíva v zrealizovaní strešného vikiera na severovýchodnej strane objektu; ďalej sú to zmeny vo vnútornej dispozícii stavby a navýšenie objektu o 0,50 m. Na streche sa zrealizovala malá stredová strešná vežička, zmenil sa tvar striešok strešných vikierov a odvodnenie strechy do vnútorných žľabov.

V objekte „SO-02 Labutí pavilón“ boli zrealizované zmeny:

Na 1.NP bola zrealizovaná zmena veľkosti a tvaru exteriérového vstupného schodiska na južnej strane objektu; zrealizovali sa dvere na severnej strane objektu – vstup pre imobilných, zrealizovalo sa zateplenie fasády; zrealizovanie dverí na západnej strane objektu – vstup do WC pre návštevníkov z exteriéru; zrealizovanie okna na východnej strane objektu, pre miestnosť 1.10 Sklad; zmena v konštrukčnom riešení objektu – zrealizovaná oceľová konštrukcia, zmena v konštrukčnom riešení objektu – zrealizovaných 6 ks železobetónových stĺpov v obvodovej stene, zrealizovanie 2.NP, toto podlažie je sprístupnené pomocou oceľového schodiska do veže – galérie. Z galérie je prístup do dvoch archívov, objekt bol navýšený o 0,97 m a o podlažnú plochu cca 94,58 m².

Objekty SO-01 a SO-02 sú pohľadovo zmenené a zmeny sú podrobne zakreslené v projektovej dokumentácii.

Zmeny v koordinačnej situácii pozostávajú najmä: zo zmeny umiestnenia spevnených plôch, z úpravy koryta jazierka, zrealizované je vonkajšie osvetlenie areálu; nezrealizovanie

akumulačnej nádrže na dažďovú vodu; nezrealizovanie vodomernej šachty, zmena umiestnenia akumulácie nádrže splaškových vôd, zmena umiestnenia podzemného zásobníku plynu; zmena umiestnenia vonkajšej jednotky tepelného čerpadla (vonkajšie jednotky má každý objekt) a kamenný oporný múr za objektom SO-02 Labutí pavilón.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Stavba je dopravne pripojená z ulice Cesta mládeže. Dopravná obsluha územia je zabezpečená MHD. Na začiatku ul. Cesta mládeže v lokalite pod Červeným mostom je vybudované parkovisko pre verejnosť. Od tohto bodu je vjazd do územia lesoparku zakázaný, okrem MHD a vozidiel s povolením hlavného mesta SR Bratislava. Zásobovanie predmetných objektov a vozidlá OLO budú mať povolenie hlavného mesta na vstup do lokality.

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

výmera záujmového územia:	4 193,00 m ²
zastavaná plocha objektov SO-01 a SO-02:	731,17 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 005,75 m ²
zeleň na teréne:	2 882,33 m ²
spevnené plochy:	555,50 m ²
počet podlaží pre objekt SO-01 PP/NP:	1/1 + podkrovia
počet podlaží pre objekt SO-02 PP/NP:	0/2

Posúdenie zrealizovanej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, 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

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. 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 zložitosti, 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:

- **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: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria zariadenia verejného stravovania a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Predložená **zrealizovaná stavba** je z hľadiska 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**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie pôvodný stav	intenzita využitia záujmové územie zmena/návrh
– výmera záujmového územia:	4193,00 m²		
– zastavaná plocha:	731,17 m²	IZP = 0,175	IZP = 0,175
– podlažná plocha (NP):	1 005,75 m²	IPP = 0,21	IPP = 0,23
– započítateľná zeleň:	2882,33 m²	KZ = 0,68	KZ = 0,68

- Predložená **zrealizovaná stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby v rekreačno-oddychovej oblasti Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku.
- Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a koeficient zelene zostávajú na ich pôvodných hodnotách. Nadstavbou objektu SO-02 Labutí pavilón mierne narastá index podlažných plôch oproti pôvodnému stavu. Jeho výsledná hodnota IPP = 0,23 je z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia akceptovateľná v danej funkčnej ploche.

Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom 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:

- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie;
- objekty budú skolaudované ako nebytové budovy;

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- v navrhovaných miestach pre parkovanie bicyklov v exteriéri, žiadame umiestniť pevné cyklostojany v tvare obráteného U podľa dokumentu MIB (Metropolitného inštitútu Bratislavy) – Manuál verejných priestorov – Princípy a štandardy stojanov na bicykle (dostupný na stránke MIB.sk).

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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.

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: potvrdený výkres č. 01: Situácia SO-01 a SO-02, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
B.IN.G, spol. s.r.o., Ing. Branislav Goga, Šamorínska 55A, 821 06 Bratislava
potvrdený výkres č. 01: Situácia SO-01 a SO-02, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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