



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

N&N - ING s.r.o.
Merlotova 8
831 02 Bratislava

Váš list
zo dňa 27.06.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54799/2024-
468350/Sim**

V Bratislave
25.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	AKADÉMIA LEAF – LEAF ACADEMY, Sasinkova 13, 811 08 Bratislava, v zastúpení N&N - ING s.r.o.
investičný zámer:	Adaptácia priestorov pre LEAF ACADEMY, Bratislava
pozemky, parc. č., k.ú.:	xxxxxxxxxxxxx, reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Ulica Fraňa Kráľa x
žiadost' doručená dňa:	01.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene v užívaní stavby bez stavebnej úpravy
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu účelu užívania stavby
spracovateľ dokumentácie:	VB.arch, s.r.o., Bancíkovej 1/A 821 03 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Vlado Bojko autorizovaný architekt 2012AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

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 Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou v užívaní stavby v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Dňa 09.05.2014 bolo pod č. MAGS ORM 39692/14-1438 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): Mestská vila L, Bratislava – rekonštrukcia a dostavba, Fraňa Kráľa 6, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava. Predmetom riešenia bola zmena dokončenej stavby – realizácia 2.PP, pôdorysné rozšírenie 1.PP, realizácia novej strešnej konštrukcie s upravenou výškou, zobytnenie podkrovia s galériou a celková obnova fasády. V objekte boli vytvorené tri bytové jednotky (BJ) a na pozemku stavby bolo navrhnutých 6 parkovacích miest (PM).

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

K stavbe bolo následne vydané:

- o územné rozhodnutie č. j. 252/882/2015/STA/Stf zo dňa 05.03.2015, právoplatné dňa 30.04.2015,
- o stavebné povolenie č. j. 8758/37327/2015/STA/Vas/G-28 zo dňa 10.09.2015, právoplatné dňa 19.10.2015,
- o predĺženie lehoty na dokončenie stavby č. j. 5602/8355/2018/STA/Vas zo dňa 16.02.2020.

Na objekte boli oproti povolenému stavu zrealizované zmeny - nebolo zrealizované 2.PP, ani pôdorysne zväčšené 1.PP a namiesto 3 BJ boli vytvorené 2 BJ a 7 PM. K predmetnému zrealizovanému stavu bolo dňa 15.05.2023 vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 44164/2023-141258.

Dňa 03.11.2023 bolo vydané rozhodnutie č. j. 2198/79323/2023/STA/Ulr - dodatočné stavebné povolenie spojené s povolením užívania stavby: Rekonštrukcia a dostavba objektu rodinného domu, Fraňa Kráľa 6, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava.

Aktuálne je predložená žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, v rámci ktorej je navrhnutá zmena účelu v užívaní existujúceho objektu rodinného domu bez stavebných úprav.

Predložená projektová dokumentácia rieši: navrhovanú zmenu účelu v užívaní existujúcej dokončenej stavby rodinného domu na objekt školského zariadenia stredného stupňa pre nového nájomcu – Leaf Academy s predpokladanou kapacitou v počte cca 100 študentov a 20 pedagógov.

Objekt zostáva v existujúcom stavebnom prevedení, bez dispozičných a objemových zmien. Bez zmien je aj technické a technologické zabezpečenie objektu, riešenie jednotlivých plôch na pozemku, prístup k objektu a parkovanie na pozemku.

Objekt s max. rozmermi 14,63 m x 16,98 m má 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovie. Nová funkčná náplň objektu: 1.PP: co-work priestor, šatňa študentov, technické a skladové priestory, 1.NP: 3 učebne a recepcia „frontdesk“, 2.NP: 3 učebne a študentská kuchynka, 3.NP (podkrovie): pracoviská pedagógov, knižnica, miestnosť na sústreďenie. V objekte bude prislúchajúce hygienické zázemie. Max. výška hrebeňa strechy +13,95 m sa nemení.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Vjazd aj vstup na pozemok je z ulice Fraňa Kráľa. Na pozemku stavby je riešených 7 PM na existujúcej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ) údaje, pri ktorých je zmena, sú porovnávané so stavebným povolením zo dňa 03.11.2023/SP

- výmera záujmového územia:	741,00 m²	
- zastavaná plocha:	221,16 m²	
- podlažná plocha:*	552,90 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	552,90 m²	SP: 0,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²	SP: 552,90 m²
- plocha zelene:	254,68 m²	
- spevnené plochy:	265,16 m²	
- počet podlaží PP/NP:	1/2 +podkrovie	
- počet parkovacích miest:	7	

* nadzemná podlažná plocha je pre účely vyhodnocovania ÚPN uvedená podľa nášho výpočtu

Posúdenie návrhu zmeny v užívaní 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. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“),

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné na území **centra** mesta:

- **v ostatnom území centra** mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

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

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (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 a tak, 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 prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Predložený **návrh zmeny v užívaní stavby** je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN**. Jestvujúci objekt rodinného domu ako prípustný spôsob využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu sa mení na zariadenie školstva, vedy a výskumu, ktoré je zaradené medzi prípustné spôsoby funkčného využitia. V rámci dotknutej funkčnej plochy sa minimálne mení pomer funkcií v prospech plôch občianskej vybavenosti v súlade s funkčným využitím územia stanoveným v ÚPN.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

- V rámci posudzovaného návrhu zmeny v užívaní stavby sa v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nenavrhuje zásahy do stavebných konštrukcií ani zmeny plôch na pozemku. Územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) sa nemenia a sú v intenciách stavebného povolenia z 03.11.2023. Intenzita využitia dotknutej funkčnej plochy zostáva zachovaná.

- Predložený návrh zmeny v užívaní stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Predložený návrh zmeny v užívaní stavby 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:

- pomer spevnených plôch na pozemku a plôch zelene bude zrealizovaný v rozsahu podľa stavebného povolenia zo dňa 03.11.2023;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- predmetné pozemky nie sú v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom;

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.

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:

- Výpočet nárokov na statickú dopravu (v technickej správe) nebol pre zmenenú funkciu (školské zariadenie) vykonaný správne v zmysle platnej STN 73 6110. Pokrytie nárokov na statickú dopravu v počte 5 PM (vo výkrese A Situácia, M 1:200 označené ako 1, 2, 3, 5, 7) považujeme za postačujúce. PM označené ako 4 a 6 požadujeme zrušiť (nevyznačovať), nakoľko v navrhovanej polohe by tvorili prekážku/obmedzenie pre chodcov pri vstupe/ odchode do/z objektu.
- Riešiť priestory pre odkladanie bicyklov (pre navrhovanú funkciu) a navrhnuť ich s kapacitou v zmysle TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.
- Plochu vjazdu realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ v max. šírke 6 m.

UPOZORNENIE:

V spravidelnej správe je nesprávne uvedené funkčné využitie predmetnej parcely. Okrem funkčného využitia - Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 je uvedené aj funkčné využitie - Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: A. Situácia, M 1:200; 04. Pôdorys 2.NP, M 1:150; 06. Rez, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré mesto

potvrdené výkresy: A. Situácia, M 1:200; 04. Pôdorys 2.NP, M 1:150; 06. Rez, M 1:150

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt