



**BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o.**  
**Vyšný Skálnik 75**  
**980 52 Hrachovo**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
04.04. 2016                      MAGS OUIK 42461/16-134247                      Ing. Simeunovičová/595                      07.06.2016

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o., Vyšný Skálnik 75, 980 52 Hrachovo</b>
investičný zámer:	<b>„Administratívna budova BAVARIS FACILITY SERVICES“, parc.č. 1311/1, 1310/1, 1310/2, 1310/3, 1310/4, 1310/5 a 1319/2 k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04. 04. 2016, doplnená dňa 21.04.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Architekti Šercel Švec s.r.o., Tehelná 2, 925 22 Veľké Úľany - Ing. arch. Peter Šercel , autorizovaný architekt /reg. č. * 2227AA *</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>marec 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu stavby pred dokončením, administratívnej budovy, ktorá bola povolená rozhodnutím č. SÚ-456/5060/2015/FLM zo dňa 06.05.2015, právoplatným dňa 03.06.2015. Rozhodnutím, vydaným MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, bola povolená novostavba administratívnej budovy na pozemkoch parc. č. 1310/2, 1310/3 a 1319/2 v k.ú. Podunajské Biskupice, ako samostatne stojaci, nepodpivničený, prízemný objekt s plochou strechou a zastavanou plochou 261,80 m<sup>2</sup>. Dopravné napojenie bolo riešené z Učiteľskej ulice, existujúcim vjazdom a výjazdom, na ktorý nadväzuje prístupová komunikácia na pozemku stavebníka. Statická doprava bola riešená v počte 4 parkovacie miesta na spevnených plochách pred objektom.

Predmet zmeny:

- zmena osadenia objektu; zväčšenie odstupovej vzdialenosti od existujúceho murovaného plotu na parcele 1309/2 a 1309/3 a mierne zmenšenie odstupovej vzdialenosti na 3,74 m od parcel 1296 a 1293 v k.ú. Podunajské Biskupice
- zmena zastavanej plochy objektom, ktorá je vyvolaná uzatvorením pôvodného átria v severnej časti objektu a doplnením obvodového muriva a zastrešením plochou strechou vo výške + 3,60 m

- zmena v dispozícii a funkčnom využití – miestnosť A-17, pôvodne átrium, bude využívaná ako archív

Funkčné využitie objektu – administratívna budova, ostáva nezmenené. Statická doprava bude riešená na pozemku investora – 4 odstavné státi na spevnených plochách pred objektom.

Stavebný pozemok má pozdĺžny tvar s výmerou 1309 m<sup>2</sup>, je umiestnený „v druhom pláne“ za pozemkom priľahlým k ulici Učiteľská, ktorý je tiež majetkom investora. Celý pozemok má výmerou 2089 m<sup>2</sup>. Vstup na pozemok administratívnej budovy pre peších i pre automobily je z príľahlej komunikácie Učiteľskej ulice, existujúcou prístupovou komunikáciou na pozemku 1316/2 vo vlastníctve investora, na ktorú sa napojí druhá časť navrhovanej prístupovej komunikácie, vybodovaná pozemku parc.č. 1311/1 zo zatravnovacích tvaroviek. Parcely č. 1311/1, 1310/1, 1310/2, 1310/3, 1310/4, 1310/5 a 1319/2 v k.ú. Podunajské Biskupice sú situované v stabilizovanom území málopodlažnej zástavby obytného územia, kde prevládajú samostatne stojace rodinné domy v zeleni záhrad s podlažnosťou 1 +1, ale v zasiahnutom funkčnom bloku je umiestnených i niekoľko nebytových objektov s podlažnosťou 2. NP. Statická doprava pre administratívnu budovu je riešená pred objektom, na vlastnom pozemku, v počte štyri parkovacie miesta na teréne.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Plocha stavebného pozemku je 1309 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 326,5 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 267 m<sup>2</sup> a zeleň na rastlom teréne 715 m<sup>2</sup>.

Regulatívy intenzity využitia územia v zmysle predloženej PD predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,25

Koeficient zelene KZ = 0,54

Index podlažných plôch IPP = 0,25

Regulatívy intenzity vzťahnuté k celkovej ploche pozemku 2089 m<sup>2</sup>, ktorá je vo vlastníctve investora, predstavuje : IZP = 0,27 a KZ = 0,45

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 1311/1, 1310/1, 1310/2, 1310/3, 1310/4, 1310/5 a 1319/2 v k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia:

**málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu)**

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemky parc. č. 1311/1, 1310/1, 1310/2, 1310/3, 1310/4, 1310/5 a 1319/2 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované**.

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. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Zmena stavby prízemnej administratívnej budovy na Učiteľskej ulici v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch 0,25 i koeficient zelene 0,54 je vzhľadom k okolitej zástavbe úmerný.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Z hľadiska funkčného prevláda v sektore zástavba rodinných domov, ale umiestnených je tu i niekoľko administratívnych objektov, ktoré patria medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu pre danú funkčnú plochu.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby:	<b>„Administratívna budova BAVARIS FACILITY SERVICES“ Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>1311/1, 1310/1, 1310/2, 1310/3, 1310/4, 1310/5 a 1319/2</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Učiteľská ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia**

- do textovej časti PD doplniť k údaju - miesto stavby aj pozemok parc.č. 1311/1 na ktorom je umiestnená príjazdová komunikácia k administratívnej budove;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. 01 koordinačná situácia  
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, + potvrdený výkres č. 01 koordinačná situácia