



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

CRW s.r.o.

Biskupická 18
821 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **03.02.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 46343/2022-
193370**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 59356 610**

V Bratislave
05.09.2022

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

investor:	CRW s.r.o., Biskupická 18, Bratislava
investičný zámer:	Zmena účelu využitia časti stavby Administratívneho objektu, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	03.02.2022, doplnená 17.05.2022, 13.07.2022, 31.08.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	AVINTA spol. s r.o., Exnárova 2, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Tešlár autorizovaný architekt 1089 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2021, 02/2022, 04/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby - prestavbu a obnovu existujúceho administratívneho objektu SO 01, ktorý bol stavebne povolený rozhodnutím č. SP – 2451/97/Han – 2 zo dňa 27.01.1998 a zmenu spôsobu využitia jeho prevažnej časti. Návrh rieši celkovú prestavbu pôvodne administratívneho objektu, čím vznikne nový typologický druh - rodinný dom. Objekt sa nachádza na Biskupickej ulici v Podunajských Biskupiciach v uličnej časti hlbokého pozemku. Za objektom sa nachádza rodinný dom s garážou – tieto objekty nie sú predmetom riešenia. V riešenom objekte sa pôvodne nachádzali iba administratívne priestory. Návrh zmeny účelu časti stavby je riešený minimálnym zásahom do stavebných konštrukcií a optimalizáciou dispozičných riešení, ktoré umožňujú funkčné členenie objektu – nebytový priestor, obytná časť a vstupné priestory. Funkcia bývania tvorí 72,25 % plochy nadzemných podlaží. Objekt nie je podpivničený, má dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie. Na 1.NP sa nachádza nebytový priestor – administratíva a na 2.NP a v podkroví sa nachádzajú celkom dve bytové jednotky/BJ (1 BJ na 2.NP a 1 BJ v podkroví). Celkové pôdorysné rozmery objektu sa zväčšili iba jeho zateplením (hr. 0,15 m) a sú 12,55 x 18,55 m. Objekt je zastrešený sedlovou strechou s vikiermi a s pôvodnou výškou hrebeňa +10,400 m nad úrovňou podlahy prízemnia ±0,000 m. Jestvujúce dopravné napojenie z Biskupickej ulice je zachované. Nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemku investora v počte 11 parkovacích miest.

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

- **výmera záujmového územia celkom:** **1 798,00 m²**
- **zastavaná plocha celkom:** **403,40 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

o zastavaná plocha – riešený SO 01:	215,40 m² (pôvodne 206,50 m ²)
o zastavaná plocha – pôvodný RD:	134,00 m²
o zastavaná plocha – pôvodná garáž:	54,00 m²
- podlažná plocha celkom:	834,20 m²
o podlažná plocha nadzemných podlaží – SO 01:	neuvedené (po prepočte 538,50 m ²) (pôvodne 516,25 m ²)
- zeleň:	
započítateľná zeleň celkom:	743,10 m²
- spevnené plochy celkom:	651,50 m²
- počet bytov – SO 01:	2
- počet podlaží PP/NP – SO 01:	0/2+ podkrovia
- počet parkovacích miest pre SO 01:	11

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 zmeny dokončenej stavby spojenej so zmenou účelu využitia 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 parc. č. 147/1, 2; xxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Podmienky 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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 zložitost', 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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:**
 - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. V objekte rodinného domu sú riešené 2 bytové jednotky a nebytový priestor, pričom bytová funkcia tvorí 72,25 % nadzemnej podlažnej plochy objektu.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh/pôvodný stav	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- výmera záujmového územia:	1798,00 m ²		
- zastavaná plocha:	403,40 m ²	IZP = 0,224/0,22	IZP= 0,15 ~ 0,35
- podlažná plocha (NP):	834,20 m ²	IPP = 0,464/0,45	IPP= 0,15 ~ 0,47
- započítateľná zeleň:	743,10 m ²	KZ = 0,41/0,41	

- Objekt je súčasťou existujúcej zástavby Biskupickej ulice. Ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a index podlažných plôch minimálne vzrástli z dôvodu zateplenia objektu. Koeficient zelene zostáva na pôvodnej hodnote. Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú väčšie odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Ukazovatele intenzity využitia riešeného územia sú porovnateľné s hodnotami ukazovateľov intenzity využitia územia dosahovanými na jednotlivých pozemkoch v rámci dotknutej funkčnej plochy.

Predložená zmena dokončenej stavby **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

so zmenou dokončenej stavby spojenou so zmenou účelu využitia:	Zmena účelu využitia časti stavby Administratívneho objektu
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	147/1, 2; xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Biskupická ulica

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 hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustnú v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov súhlasíme s návrhom riešenia vjazdu cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t. j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

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 územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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, 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 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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: D1 situácia koordinačná – navrhovaný stav, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: : D1 situácia koordinačná – navrhovaný stav, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor