



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Darina Marunová

DJ engineering s.r.o.
Slniečnicová ulica 2317/5C
900 41 Rovinka

Váš list
zo dňa **25.11.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 43766/2023-
2479**

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

V Bratislave
13.01.2023

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

investor:	Alex Development s.r.o., Muškátová 9, Ivanka pri Dunaji
investičný zámer:	ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM, zmena funkčného využitia stavby z RD na BD, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.11. 2022, doplnená 30.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	A-Design, s.r.o., Haburská 20, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Igor Pohanič autorizovaný architekt 1426AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022

K investičnému zámeru: „ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM, zmena funkčného využitia stavby z RD na BD, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava“ bolo dňa 14.11.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 61328/2022-511569. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 09/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Igor Pohanič, autorizovaný architekt 1426AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo z hľadiska funkčného využitia územia súlad zmeny funkčného využitia stavby s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska intenzity využitia územia boli v predloženej zámere dodržané hodnoty záväzných regulatívov IZP a KZ definovaných pre predmetné funkčné využitie územia. Index IPP nebol uvedený a vzhľadom na absentujúcu výmeru podlažnej plochy, nebolo možné overiť jeho dosahovanú hodnotu. Z hľadiska dopravného riešenia boli uvedené pripomienky na dopracovanie dokumentácie.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 14.11.2022 – boli doplnené absentujúce údaje, potrebné pre posúdenie zámeru a z hľadiska dopravného riešenia boli rovnako dopracované požadované pripomienky.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením a zmenu funkčného využitia stavby z rodinného domu na bytový dom. Pôvodná stavba rodinného domu, ktorá je toho času v rozostavanom stave má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Stavba bola riešená s dvoma bytovými jednotkami a ateliérom.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Zmenou účelu využitia so stavebnými úpravami sa zmení rodinný dom na bytový dom, ktorý má rovnako jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Zmenou stavby stavebnými úpravami sa nezvyšuje zastavaná plocha, rovnako sa objekt nemení ani výškovo. Samotná zmena pozostáva zo zrušenia technického schodiska prepájajúceho 1.PP a 1.NP a doplnením zostávajúceho schodiska (prepájajúceho 1.NP a 2.NP) na 1.PP, čím sa plocha na 1.PP rozšíri o nevyhnutnú časť (bez nárastu zastavanej plochy). Na 1.PP ostáva pôvodne plánovaný ateliér a dopĺňajú sa pivničné kobky. Na 1.NP sa vytvárajú 3 bytové jednotky (2 x byt a 1 x označenie - apartmán) s doplnením balkónu. Na 2.NP sa vytvárajú 3 bytové jednotky. Objekt bytového domu má členitý pôdorys s rozmermi 28,65 x 11,15 m. Zastrešenie je riešené plochou strechou s pôvodnou výškou atiky + 6,730 m od úrovne podlahy na 1.NP ± 0,000 m. V objekte je celkovo riešených 6 bytových jednotiek (5 bytov a jeden apartmán). Súčasťou zmeny je aj rozšírenie pôvodného riešeného územia o 150 m² (parc. č. 2920/2).

Dopravné napojenie je riešené z miestnej cesty Hydinárska ulica. Nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemku investora v počte 7 parkovacích miest.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ, údaje sú porovnávané s pôvodnými hodnotami RD):

- výmera záujmového územia:	951,00 m² (pôvodne: 801,00 m ²)
- zastavaná plocha:	281,00 m² (pôvodne: 281,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	511,28 m²
- zeleň:	
na teréne:	458,69 m² (pôvodne: 446,60 m ²)
- spevnené plochy:	211,31 m² (pôvodne: 187,40 m ²)
- počet bytov:	6
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	7

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 stavby pred dokončením 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. 2921/1, 3; 2920/2; k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**

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 podkrovie 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:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

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 bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; objekt bytového domu pozostáva z 1PP a 2NP;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	951,00 m²		
- zastavaná plocha:	281,00 m²	IZP = 0,295	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	511,28 m²	IPP = 0,538	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	458,69 m²	KZ = 0,482	KZ_{min.} = 0,35

- Zmena stavby pred dokončením **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.

Predložená zmena stavby pred dokončením **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 stavby pred dokončením:	ZMENA STAVBY PRED DOKONČENÍM, zmena funkčného využitia stavby z RD na BD
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2921/1, 3; 2920/2
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Hydinárska 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 riešenia dopravného vybavenia:

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

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- 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.;

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: Situácia doprava, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia doprava, M 1:250
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor