



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

AK Inžiniering, spol. s r.o.

Pri mlyne 12

831 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54960/2023-
578980**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
28.11.2023

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

investor:	XX, v zastúpení spoločnosťou AK Inžiniering, spol. s r.o.
investičný zámer:	„Bytový dom – nadstavba jestvujúcej haly“, Varšavská ul., k. ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	arc. h s r.o. – Ing. arch. Martin Hoza, Račianska ul. č. 101, 831 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Hoza, autorizovaný architekt 0966 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2022 a jún 2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby v spojení so zmenou v užívaní stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav jestvujúcej haly, ktorá je nepodpivničená, má jedno nadzemné podlažie a zastrešená je plytkou sedlovou strechou. Hala je umiestnená v areáli autoservisov a autodielní na Varšavskej ul. Zmena v užívaní stavby spočíva v zmene z nebytovej budovy (autodielenne) na bytovú budovu - na navrhovanú 5 podlažnú budovu, s celkovým počtom - 7 bytových jednotiek.

Návrh riešenia: Časť predmetnej haly so skladom pri Vršavskej ul. sa asanuje a časť sa zrekonštruje. Zostávajúca časť haly sa využije ako jednopodlažná garáž pre bytový dom, spoločné priestory a kotolňa. Jednopodlažná garáž bude zastrešená plochou strechou, o max. výške strechy +3,500 m. Navrhovaný objekt bytového domu má 5 NP, pričom 5.NP je ustupujúcim podlažím. Na 1.NP priamo od komunikácie Varšavskej ul. je navrhnutý hlavný vstup do bytovej budovy, schodisko, výťah, chodba, kočikáreň, technická miestnosť a garáž pre 6 vozidiel, s prístupom do areálu z Varšavskej ul. Na 2.NP je riešené schodisko, výťah, chodba a 2x 3-izbové bytové jednotky, ktoré majú navrhnutú buď terasu, alebo balkón. Druhé nadzemné podlažie má z dvoch strán vysunuté - vykonzolované podlažie, z východnej strany je to o cca 3 m, vykonzolovanie je podopreté dvomi stĺpmi a zo severnej strany je vykonzolované podlažie o cca 1,5 m zo strany od Varšavskej ul. Na 3.NP sú riešené dispozičné riešenia bytov a komunikačné plochy tak isto ako na 2.NP, tzn. schodisko, výťah, chodba a 2x 3-izbové bytové jednotky s balkónmi. Na 4.NP je riešené schodisko, výťah, chodba a 2x 2-izbové bytové jednotky, ktoré majú buď terasu, alebo balkón. Na 5.NP je navrhnutý výťah, chodba a 1x 3-izbová bytová jednotka s veľkoplošnou terasou. Objekt je zastrešený plochou strechou, o max. výške strechy +15,400 m. Stavba bude pripojená na jestvujúce inžinierske siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

vody zo striech, komunikácií a parkovísk budú odvádzané cez filtračnú šachtu a akumulačnú nádrž do vsakovacej šachty.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO.01 – Bytový dom-nadstavba jestvujúcej haly

SO.02 - Spevnené plochy a parkovisko

SO.03 – Splašková a dažďová kanalizácia

SO.04 – Vonkajšie rozvody NN.

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

- výmera záujmového územia:	1 302,00 m²
- celková zastavaná plocha:	608,93 m²
- zastavaná plocha bytového domu:	301,57 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	897,87 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	653,15 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	244,72 m²
- zeleň na teréne:	267,20 m²
- vytvorené nové spevnené plochy:	54,35 m²
- komunikácie a spevnené plochy v areáli:	371,52 m²
- počet bytov:	7
- počet podlaží PP/NP:	0/5
- počet parkovacích miest:	12

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej komunikácie Varšavskej ul., ktorá je pripojená na Račiansku ul. Súčasťou dokumentácie je výpočet statickej dopravy, podľa ktorého je potrebné vybudovať 11 odstavných stojísk. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 12 parkovacích miest (PM).

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 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia

v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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 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:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená päťpodlažnou budovou s funkciou bývania, ktorá sa kompozične umiestňuje do uličnej línie jestvujúcich dvoch bytových domov na Varšavskej ul. Navrhovaná zástavba zodpovedá svojou štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu, a to formou líniového uličného spôsobu zástavby, pričom sa zvyšuje štandard jestvujúceho stabilizovaného územia;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha	12 508,00 m ²		
- podl. plocha nebytovej funkcie:	3 961,28 m ²	31,67%	min. 30%
- podl. plocha bytovej funkcie:	8 564,71 m ²	68,33%	max. 70%

- Zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 68,33 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.
- Z hľadiska podielu funkcií je v projektovej dokumentácii doložené vyhodnotenie celej funkčnej plochy; uvedená plocha je ohraničená ulicami Račianska, Riazanská a Varšavská, pričom boli započítavané aj objekty vo výstavbe.

- Navrhované funkčné využitie riešeného objektu mierne mení pomer funkcií oproti jestvujúcemu stavu, tzn. že narastá podlažná plocha bytovej funkcie a znižuje sa podlažná plocha občianskej vybavenosti.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP-jestvuj. zástavba
	- návrh	
- výmera záujm. územia:	1 302,00 m²	
- zastavaná plocha:	608,93 m²	IZP = 0,46
- podlažná plocha (NP):	897,87 m²	IPP = 0,68
- započítateľná zeleň:	267,20 m²	KZ = 0,21
		IZP: 0,25 - 0,57
		IPP: 0,37 - 0,99
		KZ: 0,02 - 0,36

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá.
- **Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu.** Pôvodné skladové objekty, objekty dielní a autoservisov sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými objektami, ktoré vytvárajú kvalitné, kompaktné mestské prostredie, v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

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	„Bytový dom – nadstavba jestvujúcej haly“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Varšavská ul.

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;

- upozorňujeme, že v kontaktnom území evidujeme pri konci Varšavskej ul. a paralelne s Kukučínovou ul. železničnú trať, ktorá vedie do lokality Filiálka;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- odporúčame dopracovať riešenie celej areálovej plochy s dôrazom na zvýšenie kvality obytného prostredia; odporúčame zvýšiť najmä podiel zelene úpravou spevnených plôch v uvedenom areáli a doplniť v rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov plochy pre komunitné aktivity pre budúcich obyvateľov – ide najmä o pobytové priestory;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- spevnené parkovacie plochy na pozemku odporúčame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou;
- v predmetnej lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra – ide najmä o chodníky; niveleta chodníka musí ostať vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájzd cez nábehový obrubník;
- odporúčame doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Bytový dom – nadstavba jestvujúcej haly“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom SR Bratislava, konkrétne:
 - chodník (v dokumentácii uvádzaný ako „navrhovaný chodník“);
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Bytový dom – nadstavba jestvujúcej haly“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k stavbám podmieňujúcej investície k stavbe „Bytový dom – nadstavba jestvujúcej haly“ s hlavným mestom SR Bratislava;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Bytový dom – nadstavba jestvujúcej haly“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície;
- parkovacie miesto pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie požadujeme umiestniť na pozemku stavby za oplotením, tzn. oddelene od prístupovej cesty;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- požadujeme doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu akumuláčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia v m³;
- pri výpočtoch použiť aktuálnu intenzitu 20 ročného návrhového dažďa (použitá intenzita $i=142 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ je neaktuálna, objemy sú poddimenzované);
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nové Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$; trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov

v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

- 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.

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadrživacej 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií, avšak nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdený výkres č.: E.4. Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č.: E.4. Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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