



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. arch. Dana Bubáková

Palisády 44

811 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **25.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54690/2024-
499196/Lab**

V Bratislave
02.09.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Brain Development s.r.o., Svätoplukova 28, 821 08 Bratislava, v zastúpení Ing. arch. Dana Bubáková
stavba:	Polyfunkčný dom Bazová
pozemky, parc. č., k. ú.:	10089/3; k.ú. Nivy
miesto stavby:	Bazová ulica
žiadosť doručená dňa:	25.06.2024
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér Trizuljak, Piešťanská 3, 831 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Klement Trizuljak autorizovaný architekt 0567AA
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2024, doplnenie 07. 2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou stavby v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **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. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Na základe pôvodného stavebného povolenia č. SU/2006/12474-6/Zar-34 zo dňa 28.09.2006 boli v predmetnej stavbe zrealizované administratívne priestory. Rozhodnutím č. SU/2008/14333-3/Zar zo dňa 10.11.2008, právoplatné dňa 19.11.2008 príslušný stavebný úrad dodatočne povolil zmenu stavby „Polyfunkčný dom Bazová ulica“, konkrétne dispozičné zmeny spojené so zmenou účelu užívania časti stavby – pôvodných 20 bytov na nebytové priestory (kancelárie). Stavba bola daná do užívania rozhodnutím č. SU/2008/21262/2009/6419-9/Zar zo dňa 27.02.2009, právoplatné dňa 09.03.2009. Následne príslušný stavebný úrad rozhodnutím č. SU/CS 4122/2022/3/JAH-16 zo dňa 22.04.2022 povolil zmenu predmetnej stavby, ktorou sa malo dispozičné riešenie a účel užívania časti stavby (vchodu A) vrátiť do stavu, ktorý bol povolený rozhodnutím

č. SU/2006/12474-6/Zar-34 zo dňa 28.09.2006. predmetom bola zmena administratívnych priestorov na funkciu bývania.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu zmeny dokončenej stavby pred dokončením, konkrétne vo vchode A na 2.NP, 3.NP a 4.NP sa 6 rozostavaných bytov zmení/prestavia na 9 bytov. Na 5.NP a 6.NP sa realizované zmeny dokončenej stavby nemenia, riešia sa tam 4 byty. Celkovo je vo vchode A navrhovaných 13 bytov, celá stavba má 2 PP, 7 NP a ustúpené podlažie. Objem a rozsah stavby (zastavaná plocha, podlažná plocha, výška stavby) zostáva nezmenený. Na fasáde sa mierne menia len niektoré výplne okenných otvorov.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky statickej dopravy pre aktuálnu zmenu stavby sú vypočítané v súlade s platnou STN 73 6110/2024 v počte 16 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 2 stojiská budú určené pre krátkodobé parkovanie návštev.

Pre priestory administratívy v riešenej časti stavby (vchod A) bolo vyčlenených 24 parkovacích stojísk v podzemnej parkovacej garáži s dopravným pripojením na Kvačalovu ulicu. Parkovanie je tak zabezpečené v dostatočnom počte, na miestach prislúchajúcich predošlému funkčnému využitiu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ): neuvádzame, pretože plošný, výškový a objemový rozsah stavby sa nemení, rovnako sa nemení riešenie a rozloha plôch zelene a spevnených plôch.

Posúdenie návrhu zmeny 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. 10089/3, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie,**

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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 územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Z hľadiska posúdenia funkčného využitia oproti rozhodnutiu príslušného stavebného úradu č. SU/CS 4122/2022/3/JAH-16 zo dňa 22.04.2022 nenastáva žiadna zmena – priestory vo vchode A na 2.NP, 3.NP a 4.NP zostávajú priestormi funkcie bývania, ktorá je prevládajúcim spôsobom využitia dotknutej funkčnej plochy.
 - Predložený návrh zmeny stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia funkčná plocha návrh	intenzita využitia funkčná plocha aktuálny stav
- výmera záujmového územia:	10 759,00 m ²		
- zastavaná plocha:	4 291,00 m ²	IZP= 0,399	IZP= 0,399
- podlažná plocha (NP):	22 618,00 m ²	IPP= 2,10	IPP= 2,10
- započítateľná zeleň:	3 249,00 m ²	KZ= 0,302	KZ= 0,302

- Plošný, výškový a objemový rozsah stavby sa nemení, rovnako sa nemení riešenie a rozloha plôch zelene a spevnených plôch.
- Predložený návrh zmeny stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej 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:

- parkovacie miesta vykázané ako krátkodobé (návštevnícke) žiadame zachovať verejne prístupné, nesmú byť predané, prenajaté ani vyhradené (2 stojiská);
- žiadame vyhradiť priestor pre bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre obyvateľov predmetnej časti stavby.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

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.

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: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia-širšie vzťahy/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán / Koordinačná situácia-širšie vzťahy/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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