



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 10.01.2025

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47861/2025-
30790/Zah**

V Bratislave
30.01.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX
stavba:	Projekčný ateliér (zariadenie nevýrobných služieb) so služobným bytom, ul. Svornosti, Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx, xxxxx; k. ú. Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Ulica svornosti
žiadosť doručená dňa:	10.01.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. Ing. arch. Tomáš Žáček autorizovaný architekt 1890 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2023, časť 6/2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.**

Na základe žiadosti zo dňa 27.06.2012 bolo dňa 08.11.2012 pod č. MAGS ORM 48045/12-356185 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti k stavbe: „Projekčný ateliér so služobným bytom“.

Následne dňa 11.04.2013 vydala k predmetnej stavbe mestská časť stavebné povolenie pod č. SÚ-287/3651/2013/FLM-1, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.05.2013.

Dňa 12.10.2023 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená nová žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti „Projekčný ateliér (zariadenie nevýrobných služieb) so služobným bytom, ul. Svornosti, Bratislava“, ako podklad pre dodatočné povolenie zmeny stavby. K žiadosti bola predložená dokumentácia skutočného vyhotovenia, spracovaná Ing. arch. Tomáš Žáček, autorizovaný architekt 1890 AA, s dátumom spracovania 09/2022. Na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými zložkami magistrátu bolo dňa 24.02.2024 podanie vrátené listom pod č. MAGS OUIIC 44076/2024-106144 spolu s odôvodnením.

Predložená projektová dokumentácia (zo dňa 10.01.2025) rieši: zmenu stavby pred dokončením, ktorá bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia. Jedná sa o nebytovú budovu a zmena spočíva v nadstavbe objektu o podkrovie, kde bude premiestnený služobný byt z priestorov prízemí. Objekt má jedno nadzemné podlažie a podkrovie bez podpivničenia, s celkovými rozmermi 13,75 x 7,64 m. Zastrešený je sedlovou strechou s vikierom. Pôdorysné rozmery a ani účel stavby sa nemení. Účel stavby je projekčný ateliér so služobným bytom v podkroví.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na spevnenej ploche na pozemku stavby v počte 3 parkovacie miesta, dopravný prístup je priamo z príľahlej miestnej cesty Ul. svornosti.

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

výmera záujmového územia:	592,00 m²
zastavaná plocha:	112,10 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	168,15 m²
zeleň na teréne:	296,40 m²
spevnené plochy:	183,50 m²
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	0/1+ podkrovie
počet parkovacích miest:	3

Posúdenie zrealizovanej 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. xxxxx, xxxxx, k. ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód D**

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **vonkajšie mesto – reg. kód D:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502, patrí objekt projekčných služieb ako výrobné a nevýrobné služby medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu patrí služobný byt.
- Predložená zrealizovaná stavba je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	592,00 m²		

- zastavaná plocha:	112,10 m ²	IZP = 0,19	IZP _{MAX} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	168,15 m ²	IPP= 0,30	IPP _{MAX} = 0,9
- započítateľná zeleň:	296,40 m ²	KZ= 0,50	KZ _{MIN} = 0,15

- Predložená **zrealizovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.

Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom 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.

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

- Z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme riešiť vjazd na pozemok v maximálnej šírke 6,0 metra v počte max. 1 vjazd.
- Vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t.j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník.

UPOZORNENIE:

Záujmové územie zasahuje do ochranného pásma dvorov živočíšnej výroby.

Predmetná stavba v k.ú. Bratislava – Podunajské Biskupice **je dotknutá dopravným výhľadovým zámerom**. Celomestská koncepcia riešenia dopravy v územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov uvažuje do výhľadu s dobudovaním komunikačnej siete, ktorá kapacitne vyhovie výhľadovému dopravnému zaťaženiu stanovenému pre časové horizonty rok 2020 a 2030; v dotknutom území sa uvažuje s prestavbou Ulica svornosti (cesta I/63, komunikácia funkčnej triedy B1) - jej rozšírením na 4-pruhovú komunikáciu (kategória MZ 21,5) – uvedená výhľadová stavba je zaradená do zoznamu stavieb vo verejnom záujme ako stavba č. D15. prestavba cesta I/63 v úseku katastrálna hranica mesta – Popradská ul. (Ulica svornosti), vrátane MÚK so Slovnafťskou a Popradskou. V dokumentácii **je graficky preukázaná dostatočná rezerva pre uvedené rozšírenie Ul. svornosti**.

Uvádzame, že evidujeme mierne zmenšenie zastavanej plochy oproti pôvodne povolenej ploche. Avšak tento rozdiel je zanedbateľný a nemá zásadný vplyv na ukazovatele intenzity využitia územia.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Architektonicko-stavebná časť, situácia, M 1:200 (10/2023)
Situácia, M 1:200 (06/2023)

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Architektonicko-stavebná časť, situácia, M 1:200 (10/2023)
Situácia, M 1:200 (06/2023)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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