



**BAKIČ, spol. s r. o.**  
**P.O. Hviezdoslava 2159/2**  
**955 01 Topoľčany**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
05.02.2019      MAGS OUIK 39457/19-63678      Ing. Galiňska/294      24.07.2019

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – nesúhlas**

investor:	<b>Ludovít Šándor, Bazovského 19, 841 01 Bratislava v zastúpení BAKIČ, spol. s r. o., P.O. Hviezdoslava 2159/2, 955 01 Topoľčany</b>
investičný zámer:	<b>„Kancelárske priestory-zmena stavby-stavebné úpravy, nadstavba, zmena účelu užívania“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.02.2019, doplnená 17.06.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>BAKIČ, spol. s r. o., P.O. Hviezdoslava 2159/2, 955 01 Topoľčany, Ing. Štefan Kopecký, č. aut. osvedč. 4491*I1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2018</b>
doložené doklady:	<b>2 x projektová dokumentácia</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:**

Zmenu dokončenej stavby – samostatne stojaceho jednopodlažného objektu hygienických zariadení trhoviska na ul. Trhová na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxx k.ú. Dúbravka o výmere 40 m<sup>2</sup>. Zmena stavby spočíva zo stavebných úprav, zmeny užívania stavby z hygienických zariadení na kancelárske priestory a z nadstavby existujúceho objektu o jedno nadzemné podlažie. Prestrešenie objektu po nadstavbe je navrhované valbovou strechou s výškou hrebeňa 7,67 m. Na 1.NP s úžitkovou plochou 29,38 m<sup>2</sup> je navrhnutá vstupná hala, kancelária, predsieň k WC, WC a zádverie so schodiskom sprístupňujúce ako samostatný vstup druhé nadstavované nadzemné podlažie. Na 2.NP s úžitkovou plochou 26,14 m<sup>2</sup> je navrhnutá chodba, ateliér, archív a sklad. Kancelárske priestory sú nadimenzované pre cca 2 zamestnancov. Pôdorysne ostáva objekt bez zmeny v existujúcom tvare „trojuholníka“ s celkovou výmerou 40m<sup>2</sup>. V zmysle predloženej projektovej dokumentácie je IZP=1,00. Nároky statickej dopravy sú navrhované riešiť vytvorením dvoch nových parkovacích miest na existujúcej zeleni.

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxx k.ú. Dúbravka (ďalej záujmový pozemok), stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia :

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, **rozvojové územie**, kód regulácie **H**.

**Funkčné využitie územia:**

**Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

**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 ochranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, 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: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, 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, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### Intenzita využitia územia

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové** územie, regulačný kód **H**.

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: **kód regulácie H**

### Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Dúbravka:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

#### 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,
- *koefficient 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,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$ .

Investičným zámerom – zmenou dokončenej stavby dochádza k intenzifikácii zástavby, ktorá už v súčasnosti má prekročený index zastavanej plochy na maximálnu možnú mieru - 100% zastavanosti pozemku, ktorý je vo vlastníctve investora, z čoho vyplýva že investor na vlastnom pozemku nedisponuje žiadnou prírodnou plochou (KZ=0,00) ani voľnou plochou, na ktorej by bolo možné vyriešiť pokrytie potrieb statickej dopravy pre navrhovanú nadstavbu spojenú so zmenou spôsobu užívania objektu. Investor navrhuje dve nové parkovacie miesta na ploche existujúcej zelene, čo považujeme za neprípustné.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaná zmena zámeru je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Kancelárske priestory - zmena stavby - stavebné úpravy, nadstavba, zmena účelu užívania</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Trhová ul., Dúbravka</b>

#### Odôvodnenie :

Navrhovanou zmenou dokončenej stavby „Kancelárske priestory - zmena stavby - stavebné úpravy, nadstavba, zmena účelu užívania“ na Trhovej ulici v Bratislave, dochádza k intenzifikácii zástavby na pozemku, ktorý už v súčasnosti nespĺňa regulatívy určené platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre danú funkčnú plochu (IZP, KZ). Pokrytie potrieb statickej dopravy je navrhované vytvorením dvoch parkovacích miest na existujúcej vnútroblokovej zeleni nachádzajúcej sa na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava v tesnej blízkosti dvoch vzrastlých stromov. Potreba parkovacích miest vyvolaná intenzifikáciou zástavby nesmie byť

saturovaná zriadením parkovacích miest na existujúcom verejnom priestore. Navrhované riešenie nezohľadňuje ani všeobecné princípy a zásady Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, v zmysle ktorého je potrebné rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia ako základné východisko pre trvalo udržateľný rozvoj. Zelené plochy sú dôležité pre udržanie dažďovej vody v území. Z uvedeného vyplýva, že navrhované riešenie nerešpektuje základné potreby ochrany a rozvoja zelene parkov, záhrad a vnútroblokovej zelene v priestoroch obytných štruktúr.

1x paré projektovej dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: 1x projektová dokumentácia žiadateľovi  
Co: MČ Bratislava – Dúbravka  
Magistrát archív