



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
27.11.2019                                      MAGS OUIC                              Ing. arch. Záhorská/610                      28.01.2020  
60121/19-503305

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Prestavba chaty na polyfunkčný objekt“
žiadosť zo dňa:	27.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. Rastislav Granec, Ing. arch. Michal Sluka
dátum spracovania dokumentácie:	august 2019

***Predložená dokumentácia rieši:***

Prestavbu chaty na polyfunkčný objekt s 2 NP a dvoma samostatnými vstupmi, formou prístavby – rozšírenia pôvodného objektu (zväčšenie zastavanú plochu o 35,89 m<sup>2</sup>), demontáže pôvodnej strechy a vytvorenia nových priestorov kancelárií, zasadačky a príslušenstva. Na 1.NP ostáva funkcia bývania (byt) a na 2. NP budú priestory pre sídlo realitnej kancelárie. Navrhovaný objekt je jednoduchého tvaru s celkovými rozmermi 11,98 x 10,45 m a zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa +8,000 m nad úrovňou podlahy prízemnia ±0,000 m. Súčasťou riešenia je aj druhý objekt – pôvodná samostatne stojaca garáž s 1 NP, ktorá sa navrhuje prestavať na dvojgaráž s 2 NP, určeným pre skladové priestory. Dvojgaráž má nepravidelný tvar a celkové rozmery 7,297 x 7,000 m. Objekt je zastrešený pultovou strechou s výškou strechy + 6,200 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000 m.

Plocha riešeného územia je 412 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha celkom 164,79 m<sup>2</sup> (SO 01 – 118,26 m<sup>2</sup> a SO 02 – 46,53 m<sup>2</sup>), spevnené plochy sú 61,85 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 187,15 m<sup>2</sup>.

Dopravný prístup je zabezpečený z komunikácie – Jegenešská ulica. Statická doprava je zabezpečená parkovacími miestami v dvojgaráži v počte 2 státi a na spevnenej ploche na pozemku investora – jedno státie.

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 a ods. 4, § 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 záujmová parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

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

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

**Intenzita využitia územia:**

Predmetné 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: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód regulácie 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

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**

Navrhovaný polyfunkčný objekt s účelom využitia pre sídlo realitnej kancelárie a služobným bytom sa umiestňuje vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde sú tieto objekty z hľadiska funkcie prípustné.

**indexy dosahované návrhom**

**indexy v zmysle UPN hl.m.SR Bratislava**

IZP = 0,40.....0,40 max - vyhovuje

IPP = 0,77.....0,9 max - vyhovuje

KZ = 0,45.....0,15 min – vyhovuje

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

s umiestnením stavby:	„Prestavba chaty na polyfunkčný objekt“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Jegenešská ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- v prípade zmeny funkcie (účelu využitia) navrhovaného objektu je potrebné investičný zámer opätovne predložiť hlavnému mestu na posúdenie z hľadiska funkčného využitia územia a dopravného riešenia;
- uvádzame, že súčet plôch (zastavaná plocha, spevnené plochy...) uvedených v PD nezodpovedá celkovej výmere riešeného územia; súčet činí odchýlku cca 2 m<sup>2</sup>, čo však zásadne neovplyvní výpočet dosahovaných indexov;

### **z hľadiska dopravného riešenia:**

- s podmienkou dodržania definovanej funkcie a kapacít objektu (t. j. administratívna časť polyfunkčného objektu bude bez návštevníkov) k stavbe nemáme pripomienky;
- uplatňujeme si podmienku, že v čase užívania stavby prípadný vzniknutý deficit v parkovaní bude zásadne riešený na vlastných (vnútroareálových) plochách stavby.

### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- 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 budúcich majetko - 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.

### **ODPORÚČANIE:**

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami,
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území,

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

#### UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 a 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.

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
**primátor**

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIK, ODI