



Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS OUIK 47699/20-115472

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
12.5.2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| investičný zámer: | Administratívna budova Zmena v užívaní časti stavby na prechodné ubytovanie |
| žiadosť zo dňa: | 6.4.2020, doručená dňa 8.4.2020 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | zmena stavby pred jej dokončením |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre ohlásenie stavebných úprav, búracie práce |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. Jozef Selep, PhD. |
| dátum spracovania dokumentácií: | 08/2018 |

Predložená dokumentácia rieši: stavebné úpravy, búracie práce v jestvujúcej administratívnej budove (administratívno – prevádzkové centrum), v lokalite Kopčany, za účelom zmeny v užívaní jej časti na prechodné ubytovanie, slúžiace pre potreby pohotovostného ubytovania stálych, resp. sezónnych regionálnych pracovníkov, pracovníkov obchodných partnerov a subdodávateľov, zaoberajúcich sa stavebnými činnosťami a investičnou výstavbou na území Bratislavy a príslušného okolia. Zmena v užívaní stavby predstavuje drobné stavebné úpravy v objekte, kde na 1. a 2. nadzemnom podlaží budú súčasné kancelárie prestavané na ubytovacie bunky (spolu 4 x 3-lôžková, 1 x 6-lôžková), pričom sa podstatne nemení vzhľad stavby. V predloženej dokumentácii je preukázané zabezpečenie parkovacích potrieb, zodpovedajúcich uvažovanej funkcii a kapacitám celého objektu na vlastných areálových plochách v počte 20 parkovacích miest.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. Jozef Selep, 08/2018).

| | |
|--|-----------------------------------|
| Výmera pozemku: | 2 057,00 m ² |
| Zastavaná plocha objektom: | 402,46 m ² |
| Počet ubytovacích buniek: | 5 (4 x 3 lôžková + 1 x 6 lôžková) |
| Počet ubytovaných: | 18 |
| Úžitková plocha objektu: | 907,36 m ² |
| Z toho: | |
| Úžitková plocha administratívnych priestorov: | 422,27 m ² |
| Úžitková plocha ubytovacích buniek vrátane prislúchajúcich denných a spoločenských miestností: | 189,95 m ² |

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, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, t. j. 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 požiaru a civilnú obranu.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu byty v objektoch, určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu.

Parcely je 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 pre časť parcely so stanoveným funkčným využitím územia pre funkciu **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502, stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| G | 1,8 | 502 | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zariadenia areálového charakteru, komplexy | 0,36 | 0,20 |

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.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Zmenou v užívaní časti stavby sa súčasná intenzita využitia územia v rámci objektu ani areálu nemení. Podiel úžitkovej plochy funkcie prechodného ubytovania (vrátane denných a spoločenských miestností) v rámci celkovej úžitkovej plochy objektu predstavuje 21 %.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 užívania časti stavby: | Administratívna budova Zmena v užívaní časti stavby na prechodné ubytovanie |
|----------------------------------|--|

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| na parc č.: | xxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Petržalka |
| miesto stavby: | Kopčianska 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**:

- pre úplnosť upozorňujeme na zníženú kvalitu stavebného stavu pril'ahlej verejnej komunikácie (Kopčianska ulica), zabezpečujúcej dopravnú obsluhu objektu a dotknutého územia
- 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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia a adaptácie na zmenu klímy Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- parkovacie plochy na prírodnom teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- zachytávanie zrážkových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

Dokumentáciu, časť Architektúra, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: dokumentácia (časť)

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OUP, ODI, OUIK – archív