



Ing. Róbert Raninec  
Kremel'ská 63  
841 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. arch. Labanc / 213	30. 06. 2020
	45780/20-93337		

Vec

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

investor:	<b>NEOPROT spol. s r.o., Záhradnícka 42, 821 08 Bratislava</b>
stavba:	<b>Administratívno-výrobný objekt NEOPROT spol. s r.o. – Nadstavba dvoch administratívnych podlaží a zmena účelu využitia 1.NP až 4.NP</b>
žiadosť zo dňa:	04. 03. 2020; doplnená dňa: 09. 06. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>BEVVA s.r.o., Ovocná 2844/12, 917 08 Trnava;</b> projektant: <b>Ing. Juraj Kyselica</b> (číslo autorizačného osvedčenia 6490*A1)
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09. 2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** nadstavbu jestvujúcej budovy o ďalšie 2 nadzemné podlažia a zmenu účelu využitia jestvujúcich 4 n.p. riešenej stavby. Predmetná stavba je časťou (blok B) pôvodného komplexu polikliniky, táto prevádzka zostala v druhej časti komplexu (blok A). Blok B v súčasnosti poskytuje zázemie pre prevádzku zdravotníckej výroby protéz, ortéz a ďalších zdravotníckych pomôcok. Na prízemí bloku A je spoločný vstup s recepciou, odkiaľ je chodbou prístupný blok B. Na jestvujúcich podlažiach je navrhnutá zmena dispozície a funkčného využitia častí podlažia alebo jednotlivých miestností.

Stavba obsahuje na 1. n.p. v severnej časti priestory odborných ambulancií s čakárňami a prípravňami s vlastným vstupom z exteriéru, v južnej časti je prevádzka lekárne prístupná z chodby, vo východnej časti v samostatnom jednopodlažnom dilatáčnom celku sú priestory pre zamestnancov, sklady a 2 dvojgaráže. Pôvodne je táto časť určená pre trafostanicu a záložný zdroj. V súčasnosti je už vybudovaná nová kiosková trafostanica osadená na juhovýchodnom rohu budovy bloku A, ktorá slúži pre celý objekt. Nový záložný zdroj (diesel agregát) bude osadený na streche nadstavby.

Na 2. n.p. je riešená jedáleň pre zamestnancov, meracie a výrobné priestory prevádzky a priestory zázemí. Na 3. n.p. sú navrhnuté skúšobné a výrobné priestory prevádzky a skladové priestory. V novom dispozičnom riešení 4. n.p. prevažujú výrobné priestory, ktoré sú doplnené skúšobnými priestormi a zázemím prevádzky. V nadstavbe, na 5. a 6. n.p. sa navrhujú administratívne priestory so zázemím. Neštandardne má väčšina kancelárii svoje samostatné hygienické priestory. Podlažná plocha 6. n.p. je menšia ako predchádzajúceho podlažia, na streche časti 5. n.p. je riešená terasa. Na ustupujúcom podlaží sa nachádzajú technické a skladové priestory.

Súčasťou posudzovanej dokumentácie je aj riešenie parkoviska, spevnených plôch, chodníkov a terénnych a sadových úprav. Navrhovaná celková podlažnosť stavby je 6 n.p. a ustupujúce podlažie. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Nároky statickej dopravy pre navrhovanú nadstavbu sú vypočítané pre cca 110 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy v celkovom objeme 4 parkovacie stojiská. Riešené sú návrhom výstavby spevnených plôch na časti pozemku investora parc. č. xxxxxx v počte 5 kolmých parkovacích stojísk prístupných cez pozemok parc. č. xxxxxx a s príjazdom zo Záhradníckej ulice existujúcim vjazdom/výjazdom s pokračujúcou krátkou obslužnou komunikáciou (súčasť pozemku parc. č. xxxxxx), ktorou je sprístupnený vedľajší areál Zdravotnej školy i pôvodná objektová trafostanica.

Celková plocha riešeného pozemku je 1430 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 764 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 438,4 m<sup>2</sup>, podlažná plocha nadstavby je 1174 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 3324 m<sup>2</sup>.

**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 sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje 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 obranu.

#### **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 cirkví 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 domácnosti.

### **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.

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

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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 územia 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).

Navrhované funkčné využitie priestorov na jestvujúcich podlažiach stavby a v riešenej nadstavbe predstavuje kompaktné zdravotnícke zariadenie (vyšetrenie, meranie, výroba zdravotníckych pomôcok a administratíva). Zariadenia zdravotníctva sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. V prípade prevádzky nadstavby ako samostatného funkčného celku sú aj zariadenia administratívy zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

V kontexte s nízkym nárastom celkovej podlažnej plochy v dotknutej funkčnej ploche, v kontexte so stavebným povolením č. SU/CS 2003/2017/16/MAD/AMR-133 zo dňa 06. 10. 2017 na susednú stavbu „Dostavba areálu NEOPROT – Administratívno-obytňý komplex SARA“ a v kontexte s charakterom jestvujúcej zástavby v dotknutej funkčnej ploche navrhovaná nadstavba **dotvára charakteristický obraz a akceptuje proporcie okolitej zástavby**.

Uvažovaný zámer je v súlade 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 dokončenej stavby:	<b>Administratívno-výrobný objekt NEOPROT spol. s r.o. – Nadstavba dvoch administratívnych podlaží a zmena účelu využitia 1.NP až 4.NP</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Záhradnícka ulica</b>

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:**

- požadujeme aby navrhované priestory administratívy boli skolaudované a následne užívané v zmysle predloženej dokumentácie – len ako kancelárie (administratívne priestory)

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 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. zatrávňovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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.
- 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 navrhnutých sadových úprav.

#### 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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. C-2 (Situácia – koordinačná), č. F-5 (Pôdorys 5.np – navrhovaný stav) a F-11 (Pohľad severný – navrhovaný stav)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI