

**GEVER, s.r.o.
Eanová 12
821 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
01.03. 2021	MAGS OUIK 51632/21-458993	Ing. arch. Brezníková/218	15.10. 2021
08.09. 2021			

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	DERMASON, s.r.o., Borodáčova 4, 821 03 Bratislava
investičný zámer:	„Nadstavba časti objektu Borodáčova xxx, II. etapa“ - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	30.04. 2021/pod.č. 170537, doplnenie dňa: 10.09. 2021/pod.č. 435836
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	PD na stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	- Arch. Ateliér AA Hollý, Mlynská 12, Námestovo - zodp. projektant: Ing. arch. Ľubomír Hollý, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0456AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2021; výkresy C.2, C.3, C.4: 09/2021
doložené doklady:	- MČ Bratislava-Ružinov: Kolaudačné rozhodnutie, Č.j.: SÚ-20263-3/2007/Šin-58 zo dňa 12.12. 2007 - MČ Bratislava-Ružinov: Stavebné povolenie, SÚ/CS 4739/2016/3/ABA-34 zo dňa 05.04. 2016 (právoplatné 02.05. 2016) - MČ Bratislava-Ružinov: ÚPI a súhlasné stanovisko k IZ zo dňa 29.01. 2020

Predložená dokumentácia rieši nadstavbu 2.NP nad časťou prízemnia objektu zdravotníckeho zariadenia, za účelom rozšírenia priestorov ambulancií, ktoré sa v súčasnom objekte nachádzajú. Objekt je situovaný v sídliskovej zástavbe obytného súboru Pošeň/k.ú. Ružinov, v lokalite vymedzenej ulicami Borodáčova, Ondrejovova a Bancíkovej. Ide o existujúci, pôvodne hospodársky objekt so zastavanou plochou 552,5 m², v ktorom sa nachádzala trafostanica a odovzdávacia stanica tepla. Rekonštrukciou a nadstavbou nad časťou budovy v roku 2004 vznikli nové nebytové priestory. V roku 2015 budova zmenila majiteľa a 2-podlažná časť objektu zmenila funkciu. Išlo o I. etapu prestavby. Vznikla komplexná zdravotnícka prevádzka so štyrmi ambulanciami na 2.NP a zázemím na 1.NP.

Navrhovaná II. etapa nadstavby bude hmotovo nadväzovať na jestvujúcu I. etapu, objekt ako celok bude 2-podlažný, zastrešený plytkou sedlovou strechou/výška hrebeňa 8,81 m/výkr. D.3. Po realizácii nadstavby bude v objekte celkovo 9 ambulancií. Urbanistické vzťahy budovy sa nezmenia. Vstup pre personál a klientov zostane v pôvodnej polohe. Pôdorysná plocha riešenej časti objektu na 2.NP=312,62 m², nová úžitková plocha=270,40 m² (pôvodná celková=470,41 m²).

Riešenie dopravného vybavenia: Celkové nároky stavby na statickú dopravu v zmysle STN 736110, a kapacity deklarované v PD (9 ambulancií a 21 zamestnancov), činia **11 stojísk**. Tieto sú zabezpečené nasledovne: na 1. NP – v garáži - sa nachádza 8 stojísk, 3 stojiská sa nachádzajú oproti hlavnému vstupu a 5 stojísk na 1.NP obytného objektu vo vlastníctve investora. Dopravný prístup je zabezpečený zo siete jestvujúcich prístupových komunikácií (z Borodáčovej ul.).

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

- výmera záujmového územia:	556,22 m²
- zastavaná plocha:	556,22 m² (nemení sa)
pôdorysná plocha riešenej časti objektu/2.NP:	312,62 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 112,44 m² (v PD neuvedená)
o podlažná plocha bytovej funkcie:	0
- podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 112,44 m² (v PD neuvedená)
- zeleň: na teréne/na konštrukciách:	0/0
- spevnené plochy a oplatenie:	0
- počet ambulancií/zamestnancov:	9/21
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	11

Upozornenie:

- v textovej časti PD/kap. Vyhodnotenie súladu s ÚPD i v grafickej časti PD/výkr. C2, je uvádzaná pôdorysná plocha riešenej časti objektu/2.NP=**311,0 m²**
- vo výkr. č. C2 a č. C3 sú udávané pôdorysné rozmery posudzovanej stavby 42,58 x 12,50 m (nadstavba: 23,82 x 12,50 m = **297,75 m²**); vo výkr. C1: 42,80 x 12,61 m (nadstavba: 24,12 x 12,61 m= **304,15 m²**)

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

• **Funkčné využitie územia:**

OBYTNÉ ÚZEMIA: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia *stavby občianskeho vybavenia*, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce funkcie: Viacpodlažné bytové domy.

Prípustné funkcie: V území je prípustné umiestňovať najmä: *stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia*, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, *zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc*, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné funkcie: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemysel. a poľnohosp. výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia tech. vybav. nadradeného významu, zariadenia odpad. hospodárstva okrem prípustných v obmedz. rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné *vo vnútornom meste*, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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).

➤ **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnému plánu uvádzame:**

Záujmové pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – ÚPN-Z, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

Po posúdení navrhovanej zmeny stavby ambulantného zariadenia na Borodáčovej ulici 4/A, k.ú. Ružinov, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, konštatujeme, že predložený investičný zámer spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

z hľadiska funkčného využitia plôch:

- kap. C.2.1., cit.: „stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia“ a tiež „zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc“ sú zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 101,
- podiel funkcie bývania v rozsahu minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby („PP“) dotknutej funkčnej plochy č. 101 („FP“) s celkovou výmerou 13 682,00 m², nebude navýšením podlažnej plochy nebytovej funkcie o 311 m²/t.j. rozšírením kapacity zdravotníckeho zariadenia, prekročený (v PD preukázaný výpočtom: PP spolu=12 145,00 m², z toho PP bývania: 10 240,00 m², t.j. 84,3 %);

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

- predložená zmena hmotovo-priestorového riešenia stavby ambulantného zariadenia nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej obytnej zástavby, návrh druhej časti nadstavby objektu/zastrešením, veľkosťou a tvarom okien, korešponduje s nadstavbou z roku 2004 a hmotovo dotvára stavbu ako celok,
- prírastok podlažnej plochy v kontexte s dotknutou funkčnou plochou hodnotíme ako prípustný, s ohľadom na funkčné využitie územia a charakter jestvujúcej zástavby.

Investičný 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:	„Nadstavba časti objektu Borodáčova xxx, II. etapa“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Borodáčova 4/A/JV časť obytného súboru Pošeň

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme, aby predmetná časť stavby bola skolaudovaná na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii – t.j. ako nebytová budova, ambulantné zdravotnícke zariadenie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii nadstavby žiadame preukázať 11 stojísk predstavujúcich nároky objektu na statickú dopravu v zmysle STN 736110 a vyplývajúcich z deklarovanej kapacity (9 ambulancií a 21 zamestnancov). V zmysle návrhu sú zabezpečené nasledovne: 8 stojísk na 1.NP objektu – v garáži, 3 stojiská oproti hlavnému vstupu a 5 stojísk na 1.NP obytného objektu vo vlastníctve investora,
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby musia ostať verejne prístupné. Ich vyhradenie v normovom počte a sprístupnenie žiadame taktiež preukázať ku kolaudácii nadstavby.

Ďalej upozorňujeme:

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

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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,
- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky,
- *odporúčame* riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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.

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 SR 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.

Časť projektovej dokumentácie/Architektonické a stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: C.2 Situácia-navrhovaný stav/M 1:500; D.1 Pôdorys 2.NP_Návrh/M 1:100; D.2 Pohľad severný a západný_Návrh/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: C.2 Situácia-navrh. stav/M 1:500; D.1 Pôdorys 2.NP_Návrh/M 1:100; D.2 Pohľad severný a západný_Návrh/M 1:100, 2xA4
Magistrát – ODI, ŌUIC/archív