



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

K-ONE REAL, s.r.o.

Furmanská 8
841 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **06.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52499/2022-
425784**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356294**

V Bratislave
01.08.2022

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k dodatočnému povoleniu stavby**

investor:	K-ONE REAL s.r.o., Furmanská 8, 841 03 Bratislava
dodatočné povolenie stavby:	Garáž, pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1791/4, k.ú. Lamač, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.05.2022, doplnená 04.07.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné povolenie stavby
spracovateľ dokumentácie:	PULSARO, s.r.o., Ružínska 8, 040 11 Košice
zodpovedný projektant:	Ing. Maroš Minár
dátum spracovania dokumentácie:	02/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: skutkový stav zrealizovanej stavby - garáže s dvomi parkovacími stáťami a jedným skladovým priestorom umiestneným v centrálnej časti objektu. Objekt, zrealizovaný bez stavebného povolenia, má jedno nadzemné podlažie. Zastrešenie je sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa strechy +3,37 m. Výškové osadenie objektu je na kóte ±0,000= 215,1 m n.m. Bpv. Pôdorys objektu je obdĺžnikového tvaru s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 9,48 m x 5,45 m. Garáž je zrealizovaná v areáli spoločnosti K-ONE REAL s.r.o., Furmanská 8, 841 03 Bratislava, súčasťou, ktorého sú nasledovné pozemky 1791/1, 1791/2, 1791/3, 1791/4, 1791/5, 1791/6, k.ú. Lamač.

Na pozemkoch vo vlastníctve stavebníka sa nachádzajú ešte ďalšie tri stavby s celkovou zastavanou plochou 741,00 m²:

- pozemok reg. „C“ KN parc. 1791/2, k.ú. Lamač – Administratívna budova a ubytovacie priestory;
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1791/3, k.ú. Lamač – Skladové a dielenské priestory;
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1791/6, k.ú. Lamač – Administratívna doplnková budova k objektu na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1791/2, k.ú. Lamač.

Stavby sú evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 781.

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

- výmera záujmového územia: **4846,00 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- zastavaná plocha celkom:	792,00 m ²
- zastavaná plocha garáže:	51,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží celkom:	1211,50 m ²
- podlažná plocha garáže:	51,00 m ²
- zeleň na teréne:	2609,00 m ²
- spevnené plochy:	1445,00 m ²
- počet podlaží NP:	
- garáž	1
- administratívna budova s ubytovaním	2
- sklad a dielňa	2
- administratíva doplnková	1
- počet parkovacích miest v garáži	2
- počet parkovacích miest v areáli:	neuvedený

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1791/1, 1791/2, 1791/3, 1791/4, 1791/5, 1791/6, k.ú. Lamač, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predváždzacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, 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 v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených na inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód D.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby

veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie D

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Lamač

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 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 navzázných 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,*
- *koeficient 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, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, patria garáže ako zariadenie pre dopravnú obsluhu medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Predmetom dodatočného povolenia je stavba garáže s doplnkovou skladovou funkciou, ktorá je v zmysle ÚPN rovnako prípustnou funkciou.
 - Zrealizovaná stavba garáže so skladovým priestorom **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - v predloženej projektovej dokumentácii boli do výpočtu ukazovateľov intenzity využitia územia započítavané hodnoty uvedené v katastri nehnuteľností, ktoré sa nezhodujú s pôdorysnými kótami uvádzanými vo výkrese Situácia – ukazovatele intenzity využitia územia.
 - Do výpočtu pre vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia pre účely záväzného stanoviska boli započítavané údaje na základe okótovaných rozmerov objektov z výkresu Situácia – ukazovatele intenzity využitia územia, ktorý tvorí aj prílohu tohto záväzného stanoviska.

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	4846,00 m ²		
- zastavaná plocha:	805,04 m ²	IZP = 0,17	IZP_{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	1460,33 m ²	IPP = 0,30	IPP_{max.} = 0,9
- započítateľná zeleň:	2595,96 m ²	KZ = 0,54	KZ_{min.} = 0,15

Zrealizovaná stavba, vrátane všetkých ostatných existujúcich objektov nachádzajúcich sa v rámci areálu na pozemkoch stavebníka, **dodríava hodnoty záväzných regulatívo definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.

Zrealizovaná stavba **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

s dodatočným povolením zrealizovanej stavby:	Garáž
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	1791/4
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Furmanská ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

UPOZORNENIE:

Vzhľadom na prebiehajúce klimatické zmeny je potrebné zadržať dažďové vody v území, kde dopadli čo najdlhšie, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú vsakovacie zariadenia (príp. retenčné nádrže, z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň). Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičná činnosť 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 investičnej činnosti, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: Situácia ukazovateľa intenzity využitia, M 1:350

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor