



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MZ INGIS spol. s r.o.

Medved'ovej 17
851 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.08.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56247/2023-
614551**

Vybavuje / Linka
Ing. Dominika Takáčová **15.12.2023**
+421 2 59356 305

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

investor:	XX, v zastúpení: MZ INGIS spol. s r.o.
investičný zámer:	Zmena stavby dvojgaráže na kancelárske priestory, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.08.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie, zmenu účelu a kolaudáciu stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Kroupová a spol., Projektová a stavebná činnosť, Pod Brezinou 35, 911 01 Trenčín
zodpovedný projektant:	Ing. Pavol Matrka autorizovaný stavebný inžinier 3107*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2017, revízia 04/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie zrealizovanej stavby definovanej ako kancelárske priestory. Stavba sa nachádza v rámci areálu na ul. Pri Šajbách. Jedná sa o jednopodlažný objekt v pôdorysnom tvare uskakovaného „L“ o výške +3,900 m. Objekt sa nachádza v dotyku z jednej strany s objektom s funkciou bývania a z druhej strany v dotyku s murovaným oplotením. Na pozemku stavby sa tiež nachádza objekt skladu o výmere 41,00 m². V objekte sa nachádza vstupná chodba, 2x sekretariát s kuchynkou, 3x kancelária, 2x sociálne zariadenie a kotolňa. Objekt je napojený na jestvujúce vnútroareálové rozvody inžinierskych sietí – vodovod, kanalizácia, elektrická energia a plyn.

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

- výmera záujmového územia: **525,00 m²**
- zastavaná plocha objektu kancelárií: **115,00 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **115,00 m²**
- zeleň na teréne: **130,50 m²**
- spevnené plochy: **279,50 m²**
- počet bytov: **0**
- počet podlaží PP/NP: **0/1**
- počet parkovacích miest: **5**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Vjazd a výjazd z objektu je z vnútroareálovej komunikácie, ktorá sa pripája na ulicu Pri Šajbách. Statická doprava je riešená v počte 5 parkovacích miest (z toho jedno stojisko pre ZŤP) v oplotenom areáli na pozemku stavby.

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 zmeny odkončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Intenzita využitia územia:

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

- **vo vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov 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 ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: priemyselná výroba, kód funkcie 301, patria zariadenia administratívy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;
- zrealizovaná stavba **je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	intenzita využitia plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealiz. stavba	intenzita využitia priemer. hodnoty v areáli
- záujmové územie:	525,00 m ²		
- zastavaná plocha:	156,00 m ²	IZP = 0,30	IZP_{priem} = 0,44
- podlažná plocha (NP):	156,00 m ²	IPP = 0,30	
- započítateľná zeleň:	33,50 m ²	KZ = 0,06	KZ_{priem} = 0,20

- Upozorňujeme, že plochu realizovanú zo zatrávňovacej dlažby nie je možné započítavať ako podiel zelene.
- Zrealizovaná stavba sa nachádza v rámci priemyselno-obchodného areálu, kde prevládajú stavby objektov výrobných, skladových hál a podobne. Prevažnú časť plôch nezastavaných tvoria plochy spevnené.
- Vzhľadom na charakter územia konštatujeme, že predmetná **zrealizovaná stavba** svojím hmotovo-objemovým riešením a umiestnením v rámci areálu **nenarúša charakter jestvujúcej stabilizovanej zástavby a nevnáša do územia neprijateľný kontrast**, resp. neúmerné zaťaženie pozemku.

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 stavby:	Zmena stavby dvojgaráže na kancelárske priestory
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX X XXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pri Šajbách

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- stavba bude skolaudovaná ako *nebytová budova* – administratívne priestory - v zmysle predloženého funkčného využitia;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- v konaní preukázať spôsob nakladania s dažďovými vodami;
- zrážkové vody zo stavby nesmú odtekať na susedné pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v uvedených výpočtoch ukazovateľov intenzity využitia územia zrealizovanou stavbou. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predmetnej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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 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.

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 časť dokumentácie v rozsahu „Stavebná časť“ sme si ponechali

Príloha: 1 x dokumentácia bez vyššie uvedeného
potvrdené výkresy: Situácia M 1:370, Pôdorys 1.N.P. Nový stav

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Situácia M 1:370, Pôdorys 1.N.P. Nový stav
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt