



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PETRING s.r.o.

Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **13.09.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 58329/2024-
590872/Lab**

V Bratislave
11.11.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XXX, v zastúpení PETRING s.r.o.
stavba:	Novostavba grafického štúdia so skladom, Bočná ul. Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka
miesto stavby:	Bočná ulica
žiadosť doručená dňa:	13.09.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Halinár
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marek Halinár autorizovaný architekt 1693AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.**

Predložená projektová dokumentácia dokumentuje: zrealizovanú stavbu na rovinatom pozemku v lokalite bývalej záhradkárskej osady na Bočnej ulici.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 9,90 m x 7,30 m s pristavanou prekrytou terasou s max. rozmermi 6,75 m x 3,65 m má navrhnuté 2 nadzemné podlažia. V objekte je umiestnené grafické štúdio a byt. Na 1.NP sú vstupné priestory a miestnosti prevádzky grafického štúdia, medzi ktoré je zaradená aj spomenutá prekrytá terasa. Na 2.NP je riešený 2-izbový služobný byt. Obytná časť stavby je od miestností grafického štúdia prevádzkovo a stavebno-technicky oddelená.

Objekt je zastrešený sedlovou strechou, výška hrebeňa strechy je +7,320 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 130,750 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravný prístup je zabezpečený cez sieť jestvujúcich pozemných komunikácií zabezpečujúcich prístup do lokality, 1 vjazd má šírku 5 m. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 4 parkovacie miesta.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	360,00 m²
zastavaná plocha:	96,91 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	169,18 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	72,27 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	96,91 m²
zeleň:	
na teréne:	125,40 m²
započítateľná zeleň:	125,40 m²
spevnené plochy:	137,69 m²
počet bytov:	1
počet prevádzok služieb:	1
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	4

Posúdenie zrealizovanej 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. xxxxxxxx, xxxxxxxx, k.ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **G**:

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, patria zariadenia nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v obmedzenom rozsahu, konkrétne v dotknutom území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu byty v objektoch určených pre inú funkciu.
 - Predložená **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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	360,00 m²		
- zastavaná plocha:	96,91 m²	IZP = 0,27	IZP_{max.} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	169,18 m²	IPP = 0,47	IPP_{max.} = 1,8
- započítateľná zeleň:	125,40 m²	KZ = 0,35	KZ_{min.} = 0,20

- Predložená **zrealizovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód G.*

Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- objekt bude skolaudovaný ako nebytová budova;
- rozsah a tvar plôch zelene a spevnených plôch, zároveň vstup do bytu budú zrealizované v zmysle predloženej dokumentácie (spracovateľ: Ing. arch. Marek Halinár; dátum spracovania: 09/2024) ešte pred vydaním kolaudačného rozhodnutia pre posudzovanú stavbu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

UPOZORNENIE:

V rámci prípravy Územného plánu zóny Zlaté piesky, záhrady, ktorý obstaráva Mestská časť Bratislava - Ružinov, sa uvažuje o zmene trasovania výhľadovej dopravnej stavby „Studená (Bočná-Pestovateľská)“, ktorá by mohla v budúcnosti viesť k zmene trasovania v grafickej časti ÚPN. V tom prípade by bol pozemok stavby sčasti (časť, na ktorej sa nachádza elektromerový rozvádzač) dotknutý týmto dopravným výhľadovým zámerom.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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 práva 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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