



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
MAGS POD 49014/21-382252                      Ing. arch. Brezníková/218                      22.06. 2021

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Objekt nevýrobných služieb „BOČNÁ 2020“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.03. 2021</b>
typ konania podľa staveb. zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	- <b>GP: INFOSPROJEKT, s.r.o, Bajzova 13, Bratislava</b> - <b>zodp. projektant: Ing. Oldřich Skyba, autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 0171*Z*13</b> - <b>autor: Ing. Pavel Krkoška, Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši** jednoduchú stavbu objektu určeného na podnikateľské a obytné využitie (2 administratívne jednotky a 2 bytové jednotky pre potreby trvalého bývania).

Pozemok stavby/parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, s výmerou 525 m<sup>2</sup> sa nachádza v lokalite bývalej záhradkárskej osady Studená – Bočná, v k.ú. Trnávka, určenej na funkčnú transformáciu. Riešený pozemok je okrajovou parcelou priamo prístupnou z Bočnej ulice. Na pozemku sa nachádza drevená kôlna určená na asanáciu.

*Stavebné objekty:* SO 01 Objekt nevýrobných služieb; SO 02 Prípojka vody.

Navrhovaný objekt SO 01 s pôdorysnými rozmermi 18,72 x 9,72 m pozostáva z prízemia a podkrovia, ktoré tvorí sedlová strecha so stredným sklonom a južne orientovaným strešným vikierom/výška hrebeňa + 7,750 m. Stavba nie je podpivničená.

Dispozícia objektu je osovo symetrická, pozdĺžna os objektu je orientovaná V-Z. Prízemie obsahuje vstup so schodiskom a dve komerčné prevádzky s rovnakou výmerou úžitkovej plochy 63,82 m<sup>2</sup>. V podkroví sú umiestnené dva 3-izbové byty/každý s úžitkovou plochou 59,99 m<sup>2</sup>. Úžitková plocha objektu spolu je 268,85 m<sup>2</sup>, obostavaný priestor cca 1 150 m<sup>3</sup>.

- *Plošné bilancie a hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:*
- celková výmera riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxx): 525,00 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha: 182,00 m<sup>2</sup>, IZP = 0,35
  - spevnené plochy: cca 193,00 m<sup>2</sup>
  - plocha zelene: cca 150,00 m<sup>2</sup>, KZ = 0,286
  - podlažná plocha: cca 300,00 m<sup>2</sup> (v PD neuvedená), IPP = cca 0,58
- *Riešenie dopravného vybavenia:* Na pozemku stavby sa umiestňujú 4 parkovacie miesta. Dopravný prístup je zabezpečený dvoma vjazdami z príľahlej Bočnej ul.
- Hodnotíme:*
- Stavba svojim umiestnením rešpektuje výhľadové zámery dopravy - dobudovanie komunikačného prepojenia Studenej ul. a Ivanskej cesty cez Pestovateľskú ul. a prestavbu Bočnej ul.. Preukazuje sa zachovanie územných rezerv pre uvedené zámery, a to v zmysle riešenia navrhnutého v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 a ÚPN zóny Trnávka, Krajná – Bočná (obstarala MČ Ružinov, 2012). V súvislosti s tým je vjazd lokalizovaný na východnej strane pozemku navrhnutý ako dočasný – do doby realizácie uvedených výhľadových dopravných zámerov.
  - Východiskové kapacity pre stanovenie nárokov statickej dopravy (deklarované v PD) predpokladajú 6 zamestnancov, 2 bytové jednotky do 60 m<sup>2</sup> a 50 % zástupnosť parkovacích miest oboch funkcií.

**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 (ďalej len „územný plán“):**

**Funkčné využitie územia:** Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, v k.ú. Trnávka, stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:**

**Charakteristika podmienok 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 predvážacie 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 umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre 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:** Zaujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie G**.

V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*:

- **pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

**Poznámka:**

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako max. prípustná miera využitia územia.
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedz. územia.

➤ Ukazovatele intenzity využitia územia (*index podlažných plôch/IPP, index zastavaných plôch/IZP a koeficient zelene/KZ*) ovplyvnené predmetným investičným zámerom dosahujú nasledovné hodnoty, vzťahujúce sa na:

- riešený pozemok: IPP = cca 0,58 (v PD neuvedené); IZP = 0,35; KZ = 0,29
- územie dotknutej funkčnej plochy č. 502: (v PD neuvedené)

Uvažovaný zámer výstavby objektu určeného na podnikateľské a obytné využitie, **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po jeho posúdení a prerokovaní

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Objekt nevýrobných služieb „BOČNÁ 2020“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Bočná ul.</b>

**Odôvodnenie:**

Navrhovaná stavba **nesplňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie – v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov/kap. C.2.502, cit.: *„byty v objektoch určených pre inú funkciu“* je v území **prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu**

V Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je v záväznej časti na str. 35 uvedená kapitola „2.2.4. Regulácia funkčného využitia plôch“, ktorá okrem iného obsahuje aj nasledovnú reguláciu, cit.:

„Regulácia funkčného využitia plôch je záväzná pre rozvojové aj stabilizované územia. Podľa tabuľkovej časti Regulácia funkčného využitia plôch, označenej aj príslušným kódom začlenením vo funkčnej štruktúre mesta podľa legendy grafickej časti územného plánu, je potrebné rešpektovať navrhované prípustné, obmedzujúce a vylučujúce funkcie v rámci ťažiskových funkčných plôch ako: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné.

- *Funkcie prevládajúce: základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.*
- *Funkcie prípustné: môžu byť v území povolené a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia, (hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.).*
- ***Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu:** sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.*
- *Funkcie neprípustné: funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou; zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.“*

V citovanej kapitole uvedená regulácia vysvetľuje a reguluje posudzovanie funkcií prípustných v obmedzenom rozsahu.

Funkcia bývania je umiestnená v navrhovanom objekte nevýrobných služieb formou dvoch bytov v podkroví.

V kontexte s vyššie citovanou interpretáciou funkcií prípustných v obmedzenom rozsahu konštatujeme, že **navrhovaný podiel funkcie bývania = viac ako 50 %** z celkovej výmery podlažných plôch riešeného pozemku, ktorý je súčasťou územia so stanoveným funkčným využitím *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, č. funkcie 502*, **nie je možné** hodnotiť ako akceptovateľný.

*Poznámka:* Z hľadiska celkového hmotovo-priestorového a architektonického riešenia posudzovaný objekt (v zmysle PD určený na podnikateľské a obytné využitie) predstavuje rodinný dom so vstavanou prevádzkou služieb.

Pre úplnosť informácií uvádzame, že *byty v objektoch určených pre inú funkciu* predstavujú **služobné byty**, pre ktoré platí zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov. V zmysle § 1 ods. 2 tohto zákona služobným bytom je:

- „byť postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave,*
- byť v obytnom dome trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je vlastníkom alebo správcom 1) tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v dome (domovnícky byt),*
- byť stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť,*
- byť trvale určený na bývanie zahraničného lektora, ktorý sa podieľa na výchove a vzdelávaní žiakov alebo študentov v školách alebo zariadeniach, alebo zahraničného stážistu,*
- byť získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolania (vojenský byt),*

f) *byt získaný MV SR, FMV alebo Zborom väzenskej a justičnej stráže SR zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je policajt PZ SR, FPZ alebo Zboru hradnej polície alebo príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže SR.*“

Podľa § 1 ods. 3 citovaného zákona služobným bytom je aj byt vo vlastníctve štátu trvalo určený na bývanie, cit.:

- a) *„profesionálnych vojakov ozbrojených síl,*
- b) *príslušníkov ozbrojených bezpečnostných zborov a príslušníkov ozbrojených zborov, príslušníkov Slovenskej informačnej služby a príslušníkov Národného bezpečnostného úradu,*
- c) *zamestnancov štátnych rozpočtových organizácií a štátnych príspevkových organizácií a zamestnancov Armády SR,*
- d) *sudcov a prokurátorov.*“

#### UPOZORNENIE:

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava-Ružinov  
Magistrát – ODI, OUIC/archív