



KONSTRUKT PLUS, s.r.o.
Halašova 10
831 03 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02.02. 2021 MAGS OUIK 45273/21-37552 Ing. arch. Brezníková/218 27.07. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Asterion Plus, s.r.o., Nobelova 6, 831 02 Bratislava
stavba:	„Administratívna budova, súpisné číslo 16390“, Bulharská 139 - parc. č. 14785/1, 14785/2, 14785/3*, 14784, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	03.02. 2021 doplnená dňa: 03.05. 2021, 17.06. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	Zmena stavby pred dokončením**
spracovateľ dokumentácie:	- zodpovedný projektant: Ing. Martin Komorník /autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 4696*Z*A1 - autor: Ing. arch. Peter Hriň
doložené doklady:	- MČ Bratislava-Ružinov/list č. SÚ/CS 3225/2019/4/ MRE zo dňa 30.05. 2019 (I. Začatie konania o DPS, II. Výzva na predloženie dokladov, III. Rozhod. o prerušení konania) - OÚŽP BA II – Kolaudačné rozhodnutie, list č. OÚŽP 03/2575/92/Ros-11, zo dňa 20.11. 1992
dátum spracovania dokumentácie:	09/2020

**pozemok parc. č. 14785/3 s výmerou 79 m², kt. je v zmysle PD súčasťou riešeného územia a je vo vlastníctve investora (LV č. 618/zast. plocha a nádvorie, nebytová budova ozn. súpisným č.), nie je v identifikačných údajoch posudzovanej stavby uvedený*

***druh podanej dokumentácie je v PD uvedený v zmysle bodu II. Výzvy na predloženie dokladov (MČ Bratislava-Ružinov)/list č. SÚ/CS 3225/2019/4/MRE zo dňa 30.05. 2019. Nakoľko k stavbe nebolo vydané právoplatné SP na zmenu dokončenej stavby ani súhlas s riešenými st. úpravami malo by sa jednať o zmenu dokončenej stavby*

Predložený projekt dokumentuje zmenu stavby administratívnej budovy, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia (informácia uvedená žiadateľom).

Riešené územie s výmerou 365 m² sa nachádza v SZ časti Bulharskej ul./k.ú. Trnávka. Posudzovaná stavba administratívnej budovy s výmerou zast. plochy 125 m²/parc. č. 4785/2, s 3 nadzemnými

podlažiami a podpivničením, je osadená na celú šírku pozemku/cca 11 m. Na riešenom pozemku sa nachádza aj stavba samostatne stojacej garáže/parc.č. 14785/3 (LV č. 618).

Funkčno-prevádzkové riešenie objektu administratívnej budovy ostáva v zmysle predloženej dokumentácie nezmenené. Počet zamestnancov sa tiež nemení – uvažuje sa s 18-timi. V rámci zmeny stavby boli zrealizované nasledovné stavebné úpravy:

- nahradenie pôvodnej sedlovej strechy (v.+9,400 m; 5 strešných okien, 4 do dvora/výkr. č. 08) manzardovou (v.+10,370 m; 3x balkón, 2x do dvora),
- stavebné úpravy na uličnej aj dvorovej fasáde (nové okná, dodatočné zateplenie obvod. muriva),
- zmeny dispozície 1.NP, 2.NP a 3.NP (1.PP: pivnica, kotolňa, zostalo bez zmeny/ÚP=36,80 m²):
 - 1.NP (ÚP pôv.=75,8 m²→ÚP nový stav.=97,1 m²): rozšírenie dispozície o 25 m² zastavanej plochy/vybudovanie rokovacej miestnosti, zastrešenie plochou strechu, + dispozičné zmeny
 - 2.NP a 3.NP:dispozičné zmeny, výšková úroveň podlaží sa nemenila

Riešenie dopravného vybavenia stavby:

V zmysle aktuálne platnej STN 736110 je potrebné zabezpečiť nároky statickej dopravy v celkovom počte 8 stojísk. 2 stojiská sa zabezpečujú v zadnej časti pozemku stavby (s prístupom z bývalej požiarnej uličky), 6 stojísk je zabezpečených formou dlhodobého prenájmu súkromných parkovacích miest patriacich spoločnosti HOTELY Plus a.s. na Bulharskej ul. 72 (nájomná zmluva z 15.12. 2020 priložená).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii (Doplnok č. 1):

- celková výmera riešeného územia (parc. č. 14785/1, 14785/2, 14785/3, 14784): 365,00 m²
- zastavaná plocha: 204,00 m², z toho AB 125,00 m² (pôv. stav: 100,00 m²) + garáž 79,00 m²
- spevnené plochy: 148,00 m² (pôv. stav: 173,00 m²)
- plocha zelene: 13,00 m² – nemení sa
- podlažná plocha: 401,00 m² (pôv. stav: 371,00 m²)

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii

- riešené územie:
IZP = 0,56 (pôv. stav: IZP = 0,49); IPP = 1,10 (pôv. stav: IPP = 1,02); KZ = 0,04 – nemení sa
- územie dotknutej funkčnej plochy:
pôvodný stav: IZP = 0,31; IPP = 0,50; KZ = 0,31; podiel funkcie bývania: 85 %

Upozornenie:

- riešené územie s celkovou výmerou 365 m² je v PD graficky vyznačené vo výkresoch č. 01a, č. 01b, č. 01c, č. 01d (ide o pozemky parc. č. 14785/1, 14785/2, 14785/3, 14784, ktoré sú vo vlastníctve investora/LV č. 618), pozemok parc. č. 14785/3 nie je v PD - v identifikačných údajoch stavby, uvádzaný.

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 zrealizovanej zmeny stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie stavby parc. č. 14785/1, 14785/2, 14785/3, 14784, k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje **funkčné** využitie územia:

- **OBYTNÉ UZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä *zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území* alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času 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: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Riešené územie 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** 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 území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Zmena stavby administratívnej budovy na Bulharskej ulici č. 139 v k.ú. Trnávka, zrealizovaná bez rámec stavebného povolenia, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- funkčná náplň stavby sa po posudzovanej zmene nemení („*zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území*“ sú vo funkčnej ploche číslo 102 zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch – v obmedzenom rozsahu)
- návrh zmeny hmotovo-priestorového riešenia stavby rešpektuje charakteristické princípy dotknutého stabilizovaného územia, minimálny nárast zastavanej a podlažnej plochy stavby hodnotíme v súvislosti s jej funkčným využitím ako akceptovateľný, a súčasne za maximálne prípustný vo vzťahu k hodnotám ukazovateľov intenzity využitia územia/IZP a IPP, v dotknutej funkčnej ploche.

Zrealizovaná zmena stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia so zmenou stavby administratívnej budovy súhlasíme.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby:	„ Administratívna budova, súpisné číslo 16390 “
na parcele číslo:	14785/1, 14785/2, 14785/3*, 14784
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Bulharská 139

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:

- pozemok parc. č. 14785/3 s výmerou 79 m², ktorý je v zmysle predloženej dokumentácie súčasťou riešeného územia, ale v identifikačných údajoch stavby/textová časť+rozpisky grafickej časti, nie je uvedený, požadujeme doplniť do PD predkladanej stavebnému úradu v rámci konania o dodatočnom povolení stavby,
- zminimalizovať výmeru spevnených plôch/148 m², nahradiť ich plochami zelene na prírodnom teréne s komplexným návrhom sadových úprav,

- spevnené plochy/2 stojiská situované v zadnej časti pozemku, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

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;

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.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou 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 polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb *odporúčame* voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád *odporúčame* realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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 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.

Projektovú dokumentáciu – časť Architektúra a časť Poúdenie statickej dopravy, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: č.01d: Architektonická situácia/M 1:200, 2xA4; č.17 Rez schodiskom – Pôvodný a nový stav/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov/Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č.01d: Architektonická situácia/M 1:200, 2xA4; č.17 Rez schodiskom – Pôvodný a nový stav/M 1:100, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIIC/archív