

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

FIDELIA SERVICE, s.r.o.Dudvážska 2
821 07 BratislavaVáš list
zo dňa 13.07.2022Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 57552/2022-
553511**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 59356 610**V Bratislave
09.01.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	FIDELIA SERVICE, s.r.o., Dudvážska 2, Bratislava
investičný zámer:	ZATEPLENIE FASÁDY, SPEVNENÉ PLOCHY A VJAZD, FIDELIA SERVICE DUDVÁŽSKA 2, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.07.2022, doplnená 02.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Denisa Raytchev Surovčíková autorizovaný stavebný inžinier 1597 A1
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021

Predmetom posudzovania je dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Jedná sa o zateplenie fasády a zrealizovanie spevnených plôch na pozemku a vjazdu na pozemok.

Predložená projektová dokumentácia rieši: úpravu fasády existujúceho objektu s 1 NP, ktorý slúži ako servis domácich spotrebičov – autorizované servisné stredisko. Konkrétne sa jedná o objekt SO.1 - zateplenie existujúceho objektu, ktoré vyžadovalo výmenu okenných a dverných otvorov. JV strana fasády je v jej časti posunutá/zarovnaná, čím vznikla prístavba aby sa fasáda zjednotila a odstránilo sa jej členenie. Súčasťou úpravy je vybudovanie prístreškov nad vchodmi formou drevenej konzoly. SO.2 Vjazd – vyhotovenie brány pre zabezpečenie vjazdu na pozemok z ulice Hornádska, formou odstránenia časti existujúceho oplotenia a vybudovania posuvnej brány v šírke 4 m. Vybudovaním vjazdu sa zrušilo jedno parkovacie miesto, avšak zároveň vznikli na pozemku investora 4 nové státi. SO.3 Spevnená plocha – chodník a parkovanie pre 4 osobné autá, vyhotovené zo zámkovej dlažby a plastových zatravnovacích tvárnic. Dopravné napojenie je riešené z ulice Hornádska.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s pôvodným riešením)

- výmera záujmového územia:	411,00 m² (pôvodne 411,00 m ²)
- zastavaná plocha:	226,60 m² (pôvodne 222,00 m ²)
- podlažná plocha NP:	226,60 m² (pôvodne 222,00 m ²)
- zeleň:	
- na teréne:	98,80 m²
- spevnené plochy:	82,60 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1
- počet parkovacích miest:	4

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

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 zmeny dokončenej 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 parc. č. 5608/22, 23, 33, 34, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBEVENOSTI, **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, 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, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 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:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianske vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202, patria zariadenia služieb a obchodu a prislúchajúce dopravné vybavenie medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; predmetom je zateplenie existujúceho objektu a realizácia spevnených plôch a vjazdu;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zreal. stav/pôvodné	rozmedzie intenzity vyžitia vo FP
- záujmové územie:	411,00 m ²		
- zastavaná plocha spolu:	226,60 m ²	IZP = 0,551/0,54	IZP = 0,24~0,55
- podlažná plocha (NP) spolu:	226,60 m ²	IPP = 0,551/0,54	IPP = 0,24~0,78
- započítateľná zeleň:	98,80 m ²	KZ = 0,24	

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahovaný regulatív intenzity využitia pozemku IPP dosahuje porovnateľnú hodnotu ako objekty vo funkčnej ploche. Index IPP dosahuje mierne vyššiu hodnotu, pričom tento nárast vznikol zateplením pôvodného objektu. Zrealizovaná zmena dokončenej stavby predstavuje úpravu fasády zateplením pôvodného objektu.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby **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 zmeny dokončenej stavby:	ZATEPLENIE FASÁDY, SPEVNENÉ PLOCHY A VJAZD, FIDELIA SERVICE DUDVÁŽSKA 2
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	5608/22, 23, 33, 34
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Hornádska ulica

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:

- dosahovanú intenzifikáciu predmetného pozemku z hľadiska hodnoty IZP považujeme v posudzovanom rozsahu za max. prípustnú v stabilizovanom území;

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:

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia plôch – navrhovaný stav, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia plôch – navrhovaný stav, M 1:150
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor