



Dodatočné povolenie stavby z hľadiska dopravného riešenia:

V projektovej dokumentácii bola preukázaná rezerva na prípadné výhľadové dobudovanie chodníka pre peších, predložený výpočet nárokov na statickú dopravu, ako aj prepracovanie dopravného pripojenia na ulici Leopolda Jablonku. Statická doprava je zabezpečená na spevnenej ploche na vlastnom pozemku spolu so 6 parkovacími stojiskami t. j. 3 parkovacie miesta pre každú sekciu. Vjazd na pozemok je z ulice Leopolda Jablonku.

**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 čiastočne 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 reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx** stanovuje ÚPN reguláciu funkčného využitia územia

- **zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb**, kód funkcie 502

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.

#### **Intenzita využitia územia:**

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 vonkajšie mesto** - regulačný kód D:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

- Pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxx** sú súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, 502. Zariadenia obchodu sú v danej funkčnej ploche prípustné a administratíva tvorí jej doplnkovú funkciu.

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

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	<b>861,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>176,22</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>261,12</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,30</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>429,81</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,50</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,15</b>

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:	<b>Objekt xxxxx</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>ul. Leopolda Jablonku</b>

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:**

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým aj k nárastu výsledných hodnôt IZP a IPP;
- predmetná stavba Objekt Beleš bude skolaudovaná v zmysle predloženej projektovej dokumentácie ako nebytová budova – internetový obchod s administratívnymi priestormi;

**z hľadiska dopravného riešenia:**

- nakoľko ide o dodatočné povolenie stavby a reálne vyhotovenie tejto stavby nie je identické s upravenou projektovou dokumentáciou vo veci riešenia parkovania a vjazdov na ulicu Leopolda Jablonku, požadujeme aby vydanie dodatočného povolenia stavby bolo podmienené úpravou dopravného riešenia stavby v zmysle prepracovanej projektovej dokumentácie (Administratívny objekt Beleš, DSP, autor projektu MAKKI – architekt s.r.o., dátum 10/2022) t. j. parkovanie vozidiel pre každú zo sekcií bolo riešené samostatným vjazdom šírky max. 3,0 m a návrh umiestnenia parkovacích miest bol totožný s touto projektovou dokumentáciou;

**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.

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie sa nachádza v **ochrannom pásme železničných tratí**.

**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 – 1 x sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, 1:200

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves  
potvrdené výkresy: Situácia, 1:200  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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