



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Martin Suchý

Bílikova 1867/16

841 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **16.02.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 48053/2023-
404987**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
09.06.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	KOBI REAL s.r.o., Klimkovičova 2, Bratislava, v zastúpení Ing. Suchý
investičný zámer:	ZMENA ÚČELU VYUŽITIA ČASTI OBJEKTU, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.02.2023, doplnená dňa 03.05.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu využitia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARCH SPACE, s.r.o., Mierová 76, Stará Ľubovňa
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martina Hurtošová autorizovaný architekt 2123 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2023

K investičnému zámeru: „ZMENA ÚČELU VYUŽITIA ČASTI OBJEKTU“, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava bolo dňa 28.11.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 57540/2022-523709. Posudzovaná bola dokumentácia - investičný zámer, s dátumom spracovania 03/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Martina Hurtošová autorizovaný architekt 2123 AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo na základe výsledkov posúdení, že zámer nie je možné korektne vyhodnotiť, nakoľko v predloženej projektovej dokumentácii absentujú súčasti na jeho jednoznačné posúdenie vo vzťahu k požiadavkám stanoveným v ÚPN a ÚPN -Z. Z hľadiska funkčného využitia územia bolo potrebné preukázať dodržanie stanoveného percentuálneho podielu bývania v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, pri rešpektovaní pripomienok, uvedených vo vydannej písomnosti.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 28.11.2022.

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia časti objektu bytového domu, ktorý má 1PP a 7NP a je umiestnený na Kazanskej ulici v Podunajských Biskupiciach. Jedná sa o zmenu účelu nebytových priestorov (administratívy) na 1.NP a 2.NP, ostatné podlažia ostávajú bez zmeny a sú využívané ako byty na trvalé bývanie. Priestory na 1.NP a 2.NP návrhom nemia účel využitia na byty, pričom časť 1.NP ostáva zachovaná pre účely kancelárií a zázemie bytového domu. Spolu návrh počíta s 2 bytmi na 1.NP a 4 bytmi

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

na 2.NP. Zmena je navrhovaná bez stavebných úprav a objemovo objekt ostáva v pôvodných rozmeroch.

Dopravný prístup ostáva pôvodný z Kazanskej ulice. Statická doprava je v počte 15 parkovacích miest zabezpečená v podzemnej garáži a na teréne (v rámci existujúcich miest).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- zastavaná plocha:	427,00 m² – nemení sa
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 823,50 m² - nemení sa
podlažná plocha bytovej funkcie:	2 549,50 m²
podlažná nebytovej funkcie:	274,00 m²
- počet bytov na 1. - 2.NP v rámci zmeny:	+6
- počet podlaží PP/NP objekt:	1/6+ - nemení sa
- počet parkovacích miest:	15 - existujúce

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 zmeny stavby pred dokončením 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 xxxxxxxxxx; k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie, kód S**

Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Záujmová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bola schválená územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Podunajské Biskupice - Centrum**, v znení zmien a doplnkov. V zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie je bytový dom súčasťou **Územno-priestorového bloku č. 4, Funkčno-priestorového bloku č. 4.1. - Blok pre rozvoj funkčne zmiešaného územia s obchodno-obslužnou a administratívnou vybavenosťou a s bývaním vo viacpodlažných a málopodlažných bytových domoch a v rodinných domoch, podbloku č. 4.1/1**. V rámci predmetného bloku a podblokov sú stanovené nasledovné záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

Blok 4.1

Prípustná funkčná náplň:

pre podblok 4.1/1

- stavby a zariadenia služieb, t.j. občianskej vybavenosti trhového charakteru;
 - budovy pre administratívu, budovy pre správu a riadenie, pre banky a pošty;
 - budovy pre obchod a služby, s výnimkou autoservisov a čerpacích staníc;
- viacpodlažné bytové domy, t.j. bytové domy s viac ako 5 nadzemnými podlažiami, v ktorých je možné situovať zariadenia služieb, t.j. občianskej vybavenosti trhového charakteru, zabezpečujúcich denné potreby obyvateľov a nerušiacich bývanie,

Regulácia intenzity využitia územia:

pre podblok 4.1/1

- záväzný maximálny index zastavaných plôch budovami: **0,85**
- záväzný maximálny index nadzemných podlažných plôch: **1,90**

- záväzný minimálny koeficient prírodných (ozelenených) plôch: **0,10**
- záväzná maximálna podlažnosť budov:
 - 7 – 8 nadzemných podlaží pre bodové objekty s možnosťou riešenia podkrovia alebo ustúpeného podlažia,
 - 2 nadzemné podlažia pre podnož bodových objektov bez možnosti realizácie ďalšieho ustúpeného podlažia alebo podkrovia,
- umiestnenie a pôdorys bodových objektov je záväzný

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN – Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- v predmetnom podbloku sú prípustnou funkčnou náplňou viacpodlažné bytové domy;
podiel funkcií v rámci funkčnej plochy 501:

	pošné bilancie	podiel funkcie vo FP 501 návrh	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	8 590,50 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	5 692,50 m ²	66,27%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	2 898,00 m ²	33,73%	min. 30%

- Navrhovaná zmena účelu využitia je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN Z. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 66,27%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie do 70% v riešenom území **rešpektovaný**; navrhovaný zámer pojednáva o bytovom dome s integrovanou funkciou administratívy; v rámci vyhodnotenia podielu bývania po započítaní aj uvažovaného zámeru v predmetnej funkčnej ploche, na ktorý bolo v predmetnom území (FP) vydané súhlasné záväzné stanovisko, dosiahne pomer bytovej funkcie hodnotu 67,14%.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- navrhovaná zmena účelu využitia neovplyvňuje ukazovatele intenzity využitia územia (IZP, IPP, KZ) vo funkčnej ploche ani v rámci riešeného územia. Navrhovaná zmena účelu využitia je riešená bez zmeny objemu povolenej stavby.

Zmena účelu využitia **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny – Podunajské Biskupice Centrum, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou účelu využitia:	ZMENA ÚČELU VYUŽITIA ČASTI OBJEKTU
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Kazanská 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;

hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:

s ohľadom na zvýšenie kvality verejného/poloverejného priestoru odporúčame:

- z hľadiska adaptácie na zmenu klímy (prívalové dažde striedajú obdobia sucha), revitalizáciu jestvujúcich spevnených plôch na povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie vody v území;
- pre riešenie parkovacích miest odporúčame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov;
- revitalizovať jestvujúce plochy zelene;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v rešpektovať ÚPN 2007 – Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- klásť dôraz na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;

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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia–skutkový stav/navrhovaný stav, M 1:400

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia–skutkový stav/navrhovaný stav, M 1:400
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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