



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MZ INGIS spol. s r.o.
Medvedovej 17
851 04 Bratislava 5

Váš list
29/R/23
zo dňa **15.03.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49227/2023-
458720**

Vybavuje / Linka
Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508

V Bratislave
07.08.2023

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

investor:	XX v zastúpení spoločnosťou: MZ INGIS spol. s r.o., Medvedovej 17, 851 04 Bratislava 5
investičný zámer:	„Objekt údržby – technické zázemie areálu, Tupého“, k. ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. Juraj Čerba, autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 6030 I1
dátum spracovania dokumentácie:	09.2018

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby pod názvom „Objekt údržby - technické zázemie areálu“, ktorý je vybudovaný v uzavretom areáli viacpodlažných bytových domov na Tupého ul. Objekt je samostatne stojaca budova, s pôdorysným tvarom lichobežníka, o celkovej zastavanej ploche 61 m². Objekt je nepodpivničený, jednopodlažný a zastrešený plochou strechou, o max. výške atiky +3,420 m. V minulosti bol objekt využívaný ako technické zázemie areálu počas výstavby bytových domov a neskôr ako objekt údržby – sklad techniky. Vstup do objektu je situovaný zo severnej strany, cez výsuvnú bránu. Na prízemí je riešený sklad, kuchynka, sprcha a WC. Objekt údržby je pripojený na rozvody inžinierskych sietí, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie.

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

- zastavaná plocha zrealizovaného objektu: **61,00 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **61,00 m²**
- počet podlaží PP/NP: **0 / 1**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Objekt je prístupný z vnútroareálovej komunikácie, ktorá sa pripája na miestnu cestu Tupého ulicu. V objekte sa neuvažuje so žiadnym technologickým zariadením a ani s prevádzkou.

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 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S.**

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný **kód S**: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **“Územný plán zóny Podhorský pás”**, ktorého obstarávateľom je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

Územný plán zóny stanovuje pre záujmové územie sektora **2-05** nasledovnú reguláciu:

funkčné využitie: **obytné územie bytových a rodinných domov** - je územie pozemkov zastavané bytovými budovami (podľa § 43b ods. 1, 2, 3 zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, - mimo útulkov pre bezdomovcov) alebo je na zastavanie bytovými budovami určené.

- max. počet nadzemných podlaží: 4
- max. koeficient zastavanej plochy: 0,4
- min. koeficient voľnej zelenej plochy: 0,6
- líniové regulatívy: hlavná stavebná čiara, podružná stavebná čiara, uličná čiara a hranica novej zástavby sú zakreslené v situáciách.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria zariadenia „údržby – technické zázemie areálu“ k príslúchajúcim a nevyhnutným zariadeniam, v súlade s významom a potrebami predmetného územia, v tomto prípade existujúceho areálu. Zrealizovaná jednopodlažná stavba bude slúžiť areálu viacpodlažných bytových domov, ako objekt údržby a sklad techniky;

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

- Zrealizovaná nepodpivničená, jednopodlažná stavba, o celkovej ploche 61 m² má minimálny vplyv na ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch (IZP a KZ) v posudzovanom území – v uzavretom areáli viacpodlažných bytových domov na Tupého ul. Areál má rozlohu 9 150 m² a celkovú zastavanú plochu 3 750 m². Konštatujeme, že index zastavaných plôch, v ÚPN Z definovaný ako max. koeficient zastavanej plochy, sa len minimálne navýšil, a to o hodnotu cca 0,006; v porovnaní k existujúcemu stavu, ktorý dosahoval hodnotu IZP = 0,39;
- v uvedenom areáli toho času ukazovateľ intenzity zastavanej plochy dosahuje hodnotu IZP = 0,396; čo je hodnota nižšia ako stanovuje záväzná regulácia v ÚPN Z Podhorský pás, ktorá predstavuje hodnotu IZP_{max} = 0,40 (max. koeficient zastavanej plochy).

Zrealizovaný objekt **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s ÚPN Z Podhorský pás.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Objekt údržby – technické zázemie areálu, Tupého“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Tupého ul.

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;
- upozorňujeme, že predložená projektová dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby, bola posudzovaná ako stavba, za účelom „údržby a technického zázemia areálu“ pre viacpodlažné bytové domy na Tupého ul.; z uvedeného vyplýva, že akúkoľvek zmenu v užívaní predmetnej stavby bude potrebné posúdiť voči platnej územnoplánovacej dokumentácii;

z hľadiska riešenia technického vybavenia je potrebné:

- doplniť spôsob odvádzania zrážkových vôd;
- nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby tieto neodtekali na cudzie pozemky;
- v rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, je potrebné zrážkové vody v území zadržať;
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je vhodné riešiť tak, aby boli povrchové vody eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia, či následného retencovania;

- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č. C: Situácia
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č. C: Situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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