

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGSITU s.r.o.Sabinovská 64/14
821 02 BratislavaVáš list
zo dňa **20.04.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 51175/2023-
517819**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 904 590 019**V Bratislave
23.10.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Krása a harmónia s.r.o., Palkovičova 218/18, 821 08 Bratislava v zastúpení INGSITU s.r.o.
investičný zámer:	Polyfunkčný dom – zmena dokončenej stavby, nadstavba, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.04.2023; doplnenie: 26.04.2023; 13.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	INGSITU s.r.o., Haburská 83/7, 821 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Juraj Jánoš autorizovaný stavebný inžinier 6706*11
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: nadstavbu a prístavbu jestvujúcej stavby služieb (masáže, kozmetika, sauna, kaderníctvo a podobne) s 1 PP, 1 NP a podkrovím. Nadstavba spočíva vo vytvorení plnohodnotného 2. NP, ktoré bude obsahovať byt. Sprístupnený je po exteriérovom schodisku.

Prízemie má nepravidelný pôdorysný tvar, navrhované nadstavované podlažie má pôdorysný tvar obdĺžnika. Prístavbu predstavuje vykonzolovaná hmota 2. NP (smerom do ulice). Zastrešenie je riešené systémom pultových striech.

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

- výmera záujmového územia:	467,07 m²
- zastavaná plocha:	274,94 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	428,37 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	153,43 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	274,94 m²
- zeleň:	
na teréne:	59,37 m²
započítateľná zeleň:	59,37 m²
- spevnené plochy:	132,76 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	5

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

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup k riešenému objektu je zabezpečený z lokálnej verejnej komunikačnej siete z ulice Priekopy. Nároky statickej dopravy pre navrhnuté funkcie objektu (1 byt; 6 zamestnanci služieb s prístupom návštev) sú vypočítané v počte 5 parkovacích miest. Riešené budú v počte 5 parkovacích stojísk na pozemku stavby. Dopravný prístup zostáva riešený existujúcim vjazdom/výjazdom cez chodníkové teleso z miestnej cesty Priekopy.

Pre klientov služieb preferujúcich bicykel, bude v dvorovej časti pod schodiskom umiestnený stojan na bicykle.

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 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. 15279/10, 15279/25, 15279/27, 15279/28, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

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 požiaru 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.

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 zložitost', 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 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, je funkcia bývania v rodinných domoch prevládajúcim spôsobom využitia. Predmetná stavba je tvorená dvomi jestvujúcimi prevádzkami služieb a navrhovaným bytom v nadstavbe. Hmotovo-priestorové riešenie tohto objektu služieb so vstavaným bytom neprekračuje rámec hmotovo priestorového riešenia väčších rodinných domov.
- Navrhovaný zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN, pretože sa navrhujú nové priestory, ktoré majú výlučne funkciu bývania.** Zmierňuje sa tým aktuálny nepriaznivý podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby (aktuálne dosahuje hodnotu 29,17 %, v navrhovanom stave dosahuje hodnotu 33,82 %).

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
		návrh	
- výmera záujm. územia:	467,07 m ²		
- zastavaná plocha:	274,94 m ²	IZP = 0,589	IZP: 0,52 – 0,77
- podlažná plocha (NP):	428,37 m ²	IPP = 0,917	IPP: 1,93 – 2,59
- započítateľná zeleň:	59,37 m ²	KZ = 0,127	KZ: 0,00 – 0,17

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú značné odlišnosti v zastavaných a hlavne v podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Zástavba dotknutej funkčnej plochy je nesúrodá.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche; mierne sa zvyšuje aj plocha zelene v riešenom území.

Predložená 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

so zmenou dokončenej stavby:	Polyfunkčný dom – zmena dokončenej stavby, nadstavba
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15279/10, 15279/25, 15279/27, 15279/28
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Priekopy

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:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- v stabilizovanom území predmetnej lokality je súčasná zástavba nekompaktná, napriek tejto skutočnosti je pozdĺž ulice vnímateľná založená uličná čiara, ktorá nie je v návrhu 2.NP zohľadnená; v celkovom hmotovo-priestorovom riešení odporúčame zväziť redukciu výrazného vykonzolovania 2.NP (podľa návrhu o cca 2.43 m) v smere do ulice Priekopy;
- **vzhľadom na vyhodnotenie súladu s ÚPN môžu byť umiestnené a zrealizované len priestory funkcie bývania – navrhovaný byt na 2. NP;**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

V zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia si uplatňujeme pripomienky:

- na pozemku stavby budú zabezpečené nároky statickej dopravy v počte 5 stojísk, z toho 2 odstavné stojiská budú viazané na funkciu bývanie;
- chodníkové teleso z betónovej dlažby pozdĺž miestnej cesty Priekopy bude v mieste vjazdu/výjazdu opravené do jednotnej/rovnakej nivelety chodníka;
- opravu chodníkového telesa z betónovej dlažby pozdĺž miestnej cesty Priekopy žiadame realizovať v celom rozsahu stavby. Detaily opravy je potrebné konzultovať so správcom miestnej cesty;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Vodné toky a protipovodňová ochrana – podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre územné rozhodnutie:

- stavba musí byť odkanalizovaná delenou kanalizáciou;
- doplniť návrh dažďovej kanalizácie so vsakovacím zariadením;
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli dažďové vody z urbanizovaných území 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;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nivy, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedných pozemkov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä

s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

- 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 protíľahlými 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, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni projektovej dokumentácie rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel 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;
- 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;

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.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v matematických výpočtoch podielu bývania. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej dokumentácie. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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 (1 ks) sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Situácie plôch (04), Pôdorysy – navrhovaný stav (07B),
Pohľad SZ a rezopohľad JZ – navrhovaný stav (09B)

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Situácie plôch (04), Pôdorysy – navrhovaný stav (07B),
Pohľad SZ a rezopohľad JZ – navrhovaný stav (09B)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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