



Váš list
zo dňa 17.07.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55397/2023-
547340**

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

V Bratislave
03.11.2023

VEC: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	PRÍSTAVBA K CUKRÁRENSKEJ VÝROBE
žiadosť zo dňa:	17.07.2023, doplnená dňa 12.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnej zmene stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	ADplan s.r.o, Mierová ulica 956/14, Jelka
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Jozef Melišek, autorizovaný architekt 2129 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2022

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia na Šamorínskej ulici, v Podunajských Biskupiciach. Jedná sa o rozšírenie priestorov cukrárenskej výroby prístavbou skladu a dielne k pôvodnému objektu výroby. Prístavba je zrealizovaná v zadnej časti pozemku, má jedno nadzemné podlažie, bez suterénu s celkovými rozmermi 15,89 x 7,03 m. K prístavbe je zrealizovaná prestrešená terasa s rozmermi 7,27 x 5,00 m, kde je umiestnený chladiaci a mraziaci box. Časti prístavby ako sklad a prístrešok na terasu sú zastrešené pultovou strechou, prístavba dielne je prestrešená plochou strechou s výškou atiky na kóte + 4,245 m nad úrovňou podlahy prízemnia ± 0,000 m. Na riešenom pozemku sa nachádza aj existujúci rodinný dom. Dopravné napojenie je riešené zo Šamorínskej ulice. Nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemku investora v počte 5 parkovacích miest.

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

- výmera záujmového územia: **799,00 m²**
- zastavaná plocha celkom: **332,85 m²**
 - zastavaná plocha existujúcich objektov: 186,00 m²
 - zastavaná plocha riešenej prístavby: **146,85 m²**
- podlažná plocha NP celkom: **434,85 m²**
 - podlažná plocha NP existujúcich objektov: 288,00 m²
 - podlažná plocha NP riešenej prístavby: **146,85 m²**
- zeleň na teréne: **271,15 m²**
- spevnené plochy: **195,00 m²**
- počet podlaží PP/NP riešenej prístavby: **0/1**
- parkovacie miesta: **5**

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 realizovanej zmeny stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, 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.

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.

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, kód funkcie 102, zariadenia drobných prevádzok služieb medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu; jedná sa o prístavbu cukrárenskej výroby, situovanej pri RD;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- záujmové územie:	799,00 m²		
- zastavaná plocha:	332,85 m²	IZP = 0,42	IZP = 0,05~0,43
- podlažná plocha (NP):	434,85 m²	IPP = 0,54	IPP = 0,09~0,74
- započítateľná zeleň	271,15 m²	KZ = 0,34	

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých rodinných domov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Dosahované indexy intenzity využitia územia stavby vo vzťahu k riešenému územiu dosahujú porovnateľnú hodnotu ako objekty vo funkčnej ploche.

Zrealizovaná zmena 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 stavby:	PRÍSTAVBA K CUKRÁRENSKEJ VÝROBE
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Šamorínska ulica

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 riešenia dopravného vybavenia:

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Prístavba k cukrárenskej výrobe“ **súhlasí s podmienkou:**

- z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme preriešenie vjazdov na pozemok v maximálnej šírke 6,0 m pre jeden vjazd;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- 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;
- 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 textovej časti projektovej dokumentácii (vo vyhodnotení stabilizovaného územia v zmysle ÚPN) je nesprávne uvedená zastavaná a podlažná plocha riešeného územia.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre 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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Spevnené plochy a parkoviská, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice

potvrdené výkresy: Spevnené plochy a parkoviská, M 1:150

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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