

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Cenada s.r.o.Pod Zečákom 42
841 03 BratislavaVáš list
zo dňa 13.03.2024Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49587/2024-
165575**Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 901758339**V Bratislave
12.04.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Cenada s.r.o
investičný zámer:	„Stavebné úpravy RD spojené so zmenou spôsobu užívania na poradenské centrum“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx a xxxxxx, k.ú. Lamač, ul. Pod Zečákom xx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.03.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Miriam Fečíková autorizovaný architekt 2425AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavebné úpravy existujúceho objektu rodinného domu spojené so zmenou spôsobu užívania časti objektu na poradenské centrum v oblasti rozvíjania intelektového nadania. Objekt má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie. V súčasnosti sa v objekte nachádzajú tri bytové jednotky. Po prestavbe objektu budú dve bytové jednotky na 1.PP, 1.NP a 2.NP zlúčené do spoločnej prevádzky poradenského centra. Tretia bytová jednotka v podkroví objektu zostane zachovaná a bude využívaná ako byt pre správcu objektu. Bytová jednotka bude prístupná samostatným vstupom a schodiskom z úrovne terénu. Podlažnosť objektu ani zastavaná plocha objektu sa stavebnými úpravami nemení.

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

- výmera záujmového územia:	784,00 m²
- zastavaná plocha:	280,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	neuvedená
- zeleň	349,00 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2+ podkrovie
- 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:

Dopravné pripojenie je riešené na ulicu Pod Zečákom. Statická doprava je zabezpečená 5 stojiskami na pozemku stavby v zmysle platnej STN 736110/Z2. Vo dvore je dostatočný priestor pre odstavenie ďalších vozidiel. Na pozemku sú vytvorené aj stojany pre bicykle pri hlavnom vstupe do objektu ako aj vo dvorovej časti.

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 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 riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

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

Funkčné využitie územia:

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 požiarnu 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:

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitosť, 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.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **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. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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, kód funkcie 102 patria zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané medzi spôsoby využitia funkčnej plochy prípustné v obmedzenom rozsahu;
- podiel funkcie bývania v záujmovej funkčnej ploche po zmene spôsobu užívania časti objektu bude naďalej vo výrazne prevažujúcej miere - 89,92 %.
- navrhovaná zmena dokončenej stavby spojená so zmenou spôsobu užívania z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- **zmenou** dokončenej stavby **nedochádza k zmene ukazovateľov intenzity využitia územia;**
- jestvujúca urbanistická štruktúra zostáva zachovaná.

Uvažovaná zmena dokončenej stavby spojená so zmenou spôsobu užívania **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 spojenej so zmenou spôsobu užívania:	„Stavebné úpravy RD spojené so zmenou spôsobu užívania na poradenské centrum“
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	ul. Pod Zečákom xx

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 riešenia dopravného vybavenia:

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility žiadame za účelom preferencie chodcov realizovať plochu vjazdu do centra v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú miestnu cestu Pod Zečákom riešiť cez „sklopený obrubník“;

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie 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 a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- 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 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.

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: potvrdený výkres – situácia parkovanie

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdený výkres: situácia parkovanie
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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