



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PORTIK spol. s r. o.
Trnavská cesta 102
821 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **12.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54003 /2024-
478069/Zsi**

V Bratislave
17.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebníci:	Copp Sebastien Lucien Kléber, Kresánkova 8, 841 08 Bratislava Iryna Copp, Kresánkova 8, 841 08 Bratislava v zastúpení PORTIK spol. s r. o.
stavba:	Dostavba administratívnej budovy
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	13199/2, 13199/3; k. ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska
žiadosť doručená dňa:	17.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre účely stavebného povolenia
spracovateľ dokumentácie:	PORTIK, spol. s r.o. Trnavská cesta 102, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Marián Jurči autorizovaný stavebný inžinier 6967*A1
dátum spracovania dokumentácie:	04/2024, doplnenie 06/2024

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
S Ú H L A S Í**

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z. z.

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: návrh zmeny dokončenej stavby – existujúca administratívna budova bude rozšírená o prístavbu (na mieste a s pôdorysnými rozmermi skladového priestoru navrhnutého na odstránenie), ktorá sa svojou hmotou – tvarom, výškou a sklonom sedlovej strechy – prispôsobuje jestvujúcej budove. Dostavba bude napojená na existujúce rozvody a zdroje inžinierskych sietí administratívnej budovy (AB), čím s ňou bude spojená stavebnotechnicky, pričom obe časti prevádzkovo spojené nebudú.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Šírka prístavby je zhodná so šírkou AB, t. j. 13,190 m, pričom dĺžka AB zostáva z uličnej strany 16,881 m a zo zadnej strany 17,170 m. Prístavba sa navrhuje s 3-mi nadzemnými podlažiami s tým, že 3. NP má šikmú strechu a je dvojúrovňové. Výška hrebeňa prístavby bude zarovnaná s výškou hrebeňa AB, tzn. na úrovni + 13,254 m (počítané od podlahy 1. NP = ±0,000 = 140,900 m n.m. Bpv.). Celkovo sú v prístavbe navrhnuté 3 kancelárie, z ktorých každá je vybavená sociálnym zariadením a kuchynským kútom. Na druhej úrovni 3. NP je vytvorená malá galéria pre odpočívareň.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné napojenie z Račianskej ulice má existujúci vjazd na spevnenú plochu s parkovacími miestami. Nároky na statickú dopravu pre jestvujúcu AB a prístavbu sú splnené v celkovom počte 11 parkovacích státí, ktorých väčšia časť je umiestnená na pozemku stavebníkov a časť presahuje na pozemok vo vlastníctve spoločnosti CC LAMBDA s.r.o.

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

	jestvujúca AB	prístavba	jestvujúca AB + prístavba
- celková výmera záujmového územia:	624,00 m²	624,00 m²	624,00 m²
- zastavaná plocha:	228,00 m²	bez zmeny	bez zmeny
- podlažná plocha:	566,08 m²	133,89 m²	699,97 m²
- zeleň:	190,93 m²	bez zmeny	bez zmeny
- spevnené plochy:	209,33 m²	bez zmeny	bez zmeny
- počet podlaží PP/NP:	1/ 3	0/ 3	1/ 3
- počet parkovacích miest:	11	-	11

Posúdenie návrhu 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-KN parc. č. 13199/2, 13199/3, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

• **ÚZEMIA VÝROBY – priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán 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 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: priemyselná výroba, číslo funkcie 301, patria zariadenia administratívy medzi **prípustné** spôsoby využitia funkčnej plochy, pričom v danom prípade ide o rozšírenie existujúcej budovy, slúžiacej pre administratívu;

- posudzovaný návrh zmeny dokončenej stavby formou prístavby administratívnych priestorov je v súlade s ÚPN;
- upozorňujeme, že bývanie je v danej funkčnej ploche neprípustné;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	jestvujúci stav	navrhovaný stav	intenzita využitia - záujmové úz. - návrh
– výmera záujmového územia:	624,00 m ²	624,00 m ²	
– zastavaná plocha:	228,00 m ²	228,00 m ²	KZP = 0,46
– podlažná plocha:	566,08 m²	699,97 m²	KPP = 1,12

- v danej FP, určenej pre priemyselnú výrobu, sa nachádzajú budovy rôznorodého charakteru s rôznou zastavanosťou a podlažnosťou; dielňa, lisovňa, silo, výrobná hala, pekáreň, predajňa, polyfunkčná budova a samotná AB nemajú jednotný typ zástavby; podlažnosť sa pohybuje od 1 po 11 NP; intenzitu týchto stavieb nie je možné porovnávať;
- FP (ako bývalý areál Palmy a nevyužívaný brownfield) prechádza transformáciou s víziou mestského polyfunkčného centra, k čomu bola spracovaná urbanistická štúdia, ako podklad pre zmeny a doplnky ÚPN;
- návrh prístavby neprináša so sebou zmenu zastavanej plochy, navyšuje sa iba podlažná plocha; administratívna budova spolu s navrhovanou prístavbou nepredstavuje neprijateľný kontrast v posudzovanom území;
- vzhľadom na uvedené je možné navrhovanú zmenu dokončenej stavby považovať za akceptovateľnú.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vzhľadom na to, že v danej funkčnej ploche je funkcia bývania neprípustná a navrhované kancelárie vykazujú definičné znaky bývania (každá je vybavená kuchynským kútom a kompletným hygienickým zariadením), **požadujeme**, aby bola v každom stupni povoľovania **zachovaná nebytová funkcia navrhovaných priestorov**;

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto sa k navrhovanej zmene dokončenej stavby v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. **nevyjadřila**.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia túto podmienku:

- žiadame, aby stavebníci v stavebnom konaní predložili dokumenty, preukazujúce vlastníctvo spevnenej plochy (nie len pozemku); tento doklad je potrebný na preukázanie, že predmetná spevnená plocha nie je vo vlastníctve iného subjektu a neslúži na pokrytie nárokov statickej dopravy inej stavby.

UPOZORNENIA:

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: Koordinačná situácia (C5), Pôdorys 1. NP (02), Rez A-A (06), Pohľady (07)

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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