



Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 63145/21
-62301/22

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Silvia Brezníková
+421 2 5935 6218

V Bratislave
02.02. 2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XX
stavba:	„Administratívna budova_MH“, Slovnaftská ul. – záhrady - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	06.10. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia stavby - časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	- FullHouseArchitecture s.r.o., Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Marcel Mikulec, a.a. SKA/reg. č. 2519AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2021

Predložený projekt dokumentuje stavbu administratívnej budovy/SO 01, zrealizovanú v záhradkárskej lokalite pri Slovnaftskej ul. v k.ú. Ružinov.

Stavba je zrealizovaná ako izolovaný jednopodlažný objekt bez podpivničenia, s pôdorysnými rozmermi 7,98 x 11,76 m, zastrešený sedlovou strechou/výška hrebeňa +4,650 m, sklon 20°. Dispozičné riešenie: 2 kancelárske miestnosti/2 x 11,67 m², konferenčná miestnosť/24,57 m², predsieň, chodba, sklad, wc, kúpeľňa, technická miestnosť. Celková úžitková plocha objektu = 71,82 m².

Riešenie dopravného vybavenia: Na pozemku stavby sa umiestňujú 3 stojiská. Dopravný prístup je zabezpečený zo siete jestvujúcich pozemných komunikácií pripájajúcich záhradkársku lokalitu na Slovnaftskú ul..

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

- výmera záujmového územia: **391,79 m²**
- zastavaná plocha: **93,84 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **93,84 m²**
- zeleň na teréne: **231,77 m²**
- spevnené plochy: **66,18 m²**
- počet podlaží PP/NP: **0/1**
- počet parkovacích miest: **3**



Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a ods. 3 a ods. 4 § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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 a 07 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: *Zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a soc. starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.*

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.



Intenzita využitia územia

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód D**.

V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201*:

pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, ...

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia územia:

- „zariadenia administratívy“ sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 201/ÚPN-časť C, tab. C.2.201
- „**z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia /záujmové územie	intenzita využitia /regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	391,79 m²		
- zastavaná plocha spolu:	106,84 m²	IZP = 0,27	IZP_{max.} = 0,45
- administratívna budova:	93,84 m ²		
- pôvodná chatka:	13,00 m ²		
- podlažná plocha spolu:	106,84 m²	IPP = 0,27	IPP_{max.} = 0,9
- výmera zelene*:	197,95 m²	KZ = 0,51	KZ_{min.} = 0,15

Poznámka:

- zastavaná a podlažná plocha pôvodnej chatky=13 m², nie je v PD uvedená ani započítaná
- *výmera zelene po prepočítaní: zapracovaná nová výmera zastavanej plochy/admin. budovy + chatky, a nová výmera spevnených plôch/87 m² (PM, chodník, terasa, žumpa); zeleň uvedená v PD=231,77 m²

Dosahovaná miera využitia záujmového územia: IZP=IPP=0,27; KZ=0,51, neprekračuje limitné hodnoty stanovené v ÚPN pre dotknuté rozvojové územie.

S ohľadom na rozsah stavby a uvádzané kapacity zamestnancov riešenie statickej dopravy akceptujeme.



Zrealizovaná stavba dokumentovaná predloženým projektom **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:	„Administratívna budova_MH“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Slovnaftská ul. – záhrady

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme, aby predmetná stavba bola **skolaudovaná** na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii – **t.j. ako nebytová budova, administratívny objekt**;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby musia ostať verejne prístupné;

Upozorňujeme:

Územie, kde sú lokalizované pozemky stavby (záhradkárska lokalita), nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú pozemné komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších ťahov. Ich charakter odpovedá účelu, pre ktorý boli budované – obsluha záhrad.

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,
- 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 ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 14.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy,



- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády, v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov,
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav (pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území),
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami,
- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

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 jestvujúceho 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 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.

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



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy č. D 01 Celková a koordinačná situácia/M 1:250, 2xA4;
č. E 04 Pohľady/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov +potvrdené výkresy č. D 01 Celková a koordinačná
situácia/M 1:250, 2xA4; č. E 04 Pohľady/M 1:100, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIIC-archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor