



Váš list číslo/zo dňa 18.09.2020      Naše číslo MAGS OUIIC 61277/2020-435458      Vybavuje/linka Ing. Kuchtová/225      Bratislava 03.02.2021

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Garáž pri rodinnom dome – rekonštrukcia a prístavba</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.09.2020, doplnené 27.11.2020 a 12.01.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Juraj Čerba</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2019 (technická správa, grafická časť PD) a október 2020 (projekt skutočného vyhotovenia)</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zrealizovanú samostatne stojacu murovanú garáž, ktorá tvorí doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu. Garáž má jedno nadzemné podlažie a podkrovie v ktorom sa nachádza príručný sklad. Objekt má tvar lichobežníka s celkovými rozmermi 9,54 x 6,035 a je zastrešený sedlovou strechou. Prístup na pozemok je zabezpečený priamo z príľahlej komunikácie Trnková ulica.

***Bilancie údajov uvedené v predloženej PD***

celková výmera pozemkov 1157 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha garáže 55,4 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha (garáž + RD) 238,5 m<sup>2</sup>  
spevnené plochy 267 m<sup>2</sup>  
zelené plochy 651,5 m<sup>2</sup>

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a 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 navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

***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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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).

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**

**Konštatujeme:** garáž k rodinnému domu je umiestnená vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú prevládajúcim spôsobom využitia funkčnej plochy rôzne formy zástavby rodinných domov. Garáž plní doplnkovú funkciu k rodinnému domu ako nevyhnutné zariadenie k funkcii bývania.

Dosahované indexy uvedené v PD IZP = 0,206, IPP = 0,332, KZ = 0,563 zodpovedajú intenzite využitia územia v danej funkčnej ploche.

Predmetná stavba sa nachádza v stabilizovanom území a je možné ju akceptovať, nakoľko neprináša neprímeraný zásah do územia a výrazne nemení charakteristický obraz a niveletu konkrétneho územia.

Uvažovaný zámer 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:	<b>Garáž pri rodinnom dome – rekonštrukcia a prístavba</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Jarovce</b>
miesto stavby:	<b>Trnková ulica</b>

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdený situačný výkres

Co: MČ Bratislava – Čunovo, Stavebný úrad + potvrdený výkres  
Magistrát - OUIČ – archív, ODI