

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PRESS & BURG Consulting, s.r.o.Hrobákova 1
851 02 BratislavaVáš list
zo dňa 20.12.2021Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 43557/2022-
74789; k.č.68988/2021**Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**V Bratislave
17.02.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX XXXXXX
investičný zámer:	„Novostavba rekreačnej chaty, Staré Grunty x, Bratislava, k.ú. Karlova Ves“, parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	20.12.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Zelman, *1623 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	11/2021 (časť Architektúra)

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad, rozhodnutím č. KV/SÚ/329/2020/12874/DH zo dňa 13.08.2020 (ďalej len „stavebné povolenie“ v prísl. gramatickom tvare), povolila v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním, novostavbu rekreačnej chaty, v lokalite ulíc Litovská a Staré grunty, na časti pozemkov parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves. Rekreačná chata bola povolená v areáli jestvujúceho rodinného domu súp. č. 213, na parc. č. 3006, v k.ú. Karlova Ves, na ul. Staré Grunty č. x. Podkladom k vydaniu stavebného povolenia bola projektová dokumentácia, vypracovaná Ing. arch. Jurajom Zelmanom – KUZEL architekti, s.r.o., so sídlom Kocel'ova 15, Bratislava v 01/2019, upravená a doplnená v 03/2020. Hlavné mesto SR Bratislava, na predmetnú stavbu Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti nevydalo.

Rámcový popis riešenia s vydaným stavebným povolením:

novostavba izolovanej rekreačnej chaty, obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch 11,3 m x 7,3 m, s dvomi nadzemnými podlažiami, bez podpivničenia. Zastrešenie – kombinácia pultových striech, s plytkým krovom. Hlavný vstup do rekreačnej chaty je zo severnej strany na úrovni 1.NP. Dispozične je rekreačná chata riešená dvomi identickými nadzemnými podlažiami, prepojenými vertikálnou komunikáciou – schodiskom. Na každom podlaží sa navrhujú dve miestnosti s južnou orientáciou, pre príležitostný nocľah, alebo rekreačné účely a hygienické zázemie (WC a kúpeľňa). Miestnosti pre príležitostný nocľah,

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

resp. rekreačné účely sú prevádzkovo prepojené s terasou na 1.NP; na 2.NP sú prepojené s balkónom riešeným pozdĺž južnej fasády objektu.

Napojenie na inžinierske siete: nová prípojka vody a kanalizácie s napojením v KŠ a vo VŠ na prípojky rodinného domu (súp. č. 213); odvod dažďových vôd cez RN do vsakovacej šachty na pozemku investora; NN prípojka - zemným káblom z jestv. skrine PRIS; vykurovanie – zdroj tepla tepelné čerpadlo typ vzduch/voda.

Dopravné napojenie: z obslužnej komunikácie Litovská a ďalej na nadradený komunikačný systém MK Staré grunty.

Nároky na statickú dopravu (pre novostavbu rekreačnej chaty a aj pre existujúci rodinný dom súp. č. 213) - 5 p.m. na spevnených plochách.

Stavba je riešená ako murovaná s monolitickými horizontálnymi konštrukciami; strešná krytina – betónová.

Plošné ukazovatele (uvedené v stavebnom povolení):

- plocha pozemkov (3016/10, 3016/41):	979,00 m ²
- zastavaná plocha navrhovaného objektu:	80,30 m ²
- úžitková plocha objektu (1.NP a 2.NP):	129,67 m ²
- plocha zelene:	796,95 m ²
- spevnené plochy:	101,75 m ²
- max. rozmery stavby:	11,0 m x 7,3 m
- počet nadzemných podlaží:	2
- počet podzemných podlaží:	0
- počet parkovacích miest:	5

Stavba rekreačnej chaty bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia.

Popis na podklade projektu skutočného vyhotovenia stavby:

stavba rekreačnej chaty, bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia, a to v rozsahu:

- rozšírenie pôdorysu stavby na 1.NP a 2.NP a tým nárast celkovej zastavanej a podlažnej plochy objektu;
- nárast výslednice indexu zastavanej a podlažnej plochy;
- stavebné úpravy a s tým spojená čiastočne zmena dispozičného riešenia stavby na úrovni 1.NP a 2.NP (rozdelenie 1 miestnosti na dve menšie na oboch podlažiach, 2 nové dverné otvory do novovzniknutých miestností.;
- nárast počtu „miestností“ (bez bližšej špecifikácie) na 1.NP a 2.NP z dvoch na tri, pričom na 2.NP bol doplnený aj kuchynský kút;
- zmena počtu stupňov pri interiérovom schodisku;
- rozšírenie balkóna a zmena jeho konštrukcie na predsadenú konštrukciu na stĺpoch;
- osadenie exteriérového schodiska - prepojenie „balkóna“ na 2.NP s terénom;
- zmena hr. murova na 1.NP a 2.NP (interiér – priečka);
- predĺženie strechy nad predsadenú konštrukciu balkóna na stĺpoch s jej následným uložením na stĺpové konštrukcie;
- zmena výplňových konštrukcií na južnej a východnej fasáde objektu, na úrovni 1.NP a 2.NP;
- realizácia schodiska pri balkóne s cieľom zabezpečenia samostatného prístupu na 2.NP;
- nárast spevnených plôch zo 101,75 m² na 140,45 m²;
- zmena výšky hrebeňa strechy z +6,192 na +6,450;
- zmena odstupových vzdialeností.

Ukazovatele intenzity (uvedené v Sprivodnej a súhrnnej technickej správe, projektu skutočného vyhotovenia stavby):

- plocha pozemkov (3016/10, 3016/41):	979,00 m ²
- zastavaná plocha:	94,60 m ²

- úžitková plocha objektu (1.NP a 2.NP):	154,22 m ²
- plocha zelene:	737,45 m ²
- spevnené plochy:	140,45 m ²
- max. rozmery stavby:	11,4 m x 8,3 m
- počet nadzemných podlaží:	2
- počet podzemných podlaží:	0
- počet parkovacích miest:	5

IZP = 0,097, KZ = 0,753,

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 pozemky parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie vnútorného mesta

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pozemky sa nachádzajú, resp. sú v kontakte s OP plynovodu.

Intenzita využitia územia:

pozemky parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves 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.

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).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby nie je intenzita využitia územia vyčíslená v zmysle metodiky ÚPN (kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov záväznej časti C územného plánu); údaje týkajúce sa parametrov stavby (zastavaná plocha) v textovej a grafickej časti projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby nie sú zosúladené. Rekreačná chata z hľadiska dispozičného riešenia zodpovedá typológii rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami; objemové riešenie rekreačnej chaty nezodpovedá charakteru a mierke zástavby v stabilizovanom území funkčnej plochy: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Parametre stavby, ktoré sú výslednicou nad rámec stavebne povoleného riešenia nepovažujeme za vhodné a primerané z hľadiska „typológie“ pre prípadnú ďalšiu zástavbu v stabilizovanom území s primárnou funkciou ochrannou a izolačnou zelenou.

Uvažovaný investičný zámer **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Novostavba rekreačnej chaty, Staré Grunty x, Bratislava, k.ú. Karlova Ves“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Staré grunty č.x – Litovská ul.

ODÔVODNENIE:

Podľa ÚPN bola stavba rekreačnej chaty stavebne povolená a zrealizovaná v území s funkciou: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, t.j. v území plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení; zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov, s požiadavkou rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Podľa ÚPN sú v území funkčnej plochy číslo funkcie 1130 zaradené medzi „prípustné v obmedzenom rozsahu“ spôsoby využitia územia, aj stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov a produktovodov. V zmysle kap. 2.2.4. Regulácia funkčného využitia plôch, záväznej časti ÚPN, sú funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu

také funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím; ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

V zmysle záväznej časti ÚPN je územie - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, zaradené medzi tzv. chránené územia prírody na území Bratislava (kap. 15.3.1 bod 10 Zoznam chránených území prírody na území Bratislavy).

Z hľadiska intenzity využitia územia, bola stavba rekreačnej chaty povolená v stabilizovanom území vnútorného mesta. V zmysle záväznej časti ÚPN je v stabilizovanom území merítkom a limitom pre novú výstavbu najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby 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. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. 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).

Z hľadiska funkcie a hmotovo-priestorového riešenia stavby vo vzťahu k ÚPN, konštatujeme, že zmenami zrealizovanými nad rámec stavebne povoleného riešenia (stavebného povolenia), došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy chaty a tým k nárastu výslednice ÚPN regulovaných prvkov intenzity využitia územia: indexu zastavanej plochy (ďalej len „IZP“) a indexu podlažnej plochy (ďalej len „IPP“), ktoré nie sú síce v stabilizovanom území taxatívne vyčíslené, ale vyplývajú z charakteru zástavby vo funkčnej ploche pri zohľadnení typologického druhu stavby. Ďalej konštatujeme, že dispozičným riešením stavebne povolená chata zodpovedala typológii rodinného domu s jedným bytom; zrealizovanými zmenami nad rámec stavebného povolenia zodpovedá typológii rodinného domu s dvomi bytmi (osadenie kuchynskej linky aj na 2.NP), čo považujeme pri zohľadnení funkcie a charakteru stabilizovaného územia kód. 1130, za rozpor s ÚPN. K údajom uvedeným v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia ďalej uvádzame, že bilancie týkajúce sa zastavanej plochy rekreačnej chaty, nie sú v jednotlivých častiach projektovej dokumentácie zosúladené (94,60m², resp. 101,10 m²); zastavaná a podlažná plocha rekreačnej chaty je vyčíslená v rozpore s metodikou ÚPN (záväzná časť ÚPN kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov); KZ na podklade predloženého riešenia nie je možné preveriť. Uvádzame, že podľa nami zrealizovaného kontrolného prepočtu v zmysle metodiky ÚPN je zastavaná plocha chaty: 119,07 m² (v stavebnom povolení: 80,3 m²), podlažná plocha 238,14 m², IZP = 0,12 a IPP = 0,243 z celkovej plochy pozemkov 979 m².

Z hľadiska intenzity využitia územia, rekreačnú chatu o zastavanej ploche: 119,07 m² a podlažnej ploche: 238,14 m² nepovažujeme za súlad s ÚPN v stabilizovanom území s funkciou - ostatná ochranná a izolačná zeleň. Objemové riešenie chaty nezodpovedá charakteru a mierke zástavby v stabilizovanom území funkčnej plochy 1130. Stavby pre individuálnu rekreáciu v takomto objemovom riešení nepovažujeme za vhodné a primerané z hľadiska „typológie“ pre prípadnú budúcu zástavbu v stabilizovaných územiach ostatnej ochrannej a izolačnej zelene, ktoré by mali reprezentovať typ zástavby v tomto území a formovať takto jeho budúci obraz. Už rozhodnutím stavebného úradu povolené objemové riešenie chaty nevnímame ako súlad s ÚPN z hľadiska intenzity využitia územia, kde merítkom pri posudzovaní a odsúhlasení objemového riešenia chaty, bola stavba susedného rodinného domu.

Z tohto dôvodu nie je možné konštatovať súlad s ÚPN a vydať súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti ku konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.), ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

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

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: potvrdené výkresy: Situácia; Rez A-A, Rez B-B;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Situácia; Rez A-A, Rez B-B;
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor