



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váš list
zo dňa 10.01.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 44281/2022-
189911**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
22.04.2022

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XX	
investičný zámer:	„ Vonkajšie úpravy parcely č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves – spevnené plochy, oplotenie, bazén, dreváreň, vjazd na pozemok a oporný múr s pergolou “, Líščie údolie xxxxx, Bratislava	
žiadosť zo dňa:	10.01.2022, doplnenie podania e-mailom dňa 19.04.2022	
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby	
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby a ohlásenie stavby	
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Dana Zongorová, autorizovaný architekt 0613AA	
dátum spracovania dokumentácie:	11.2021	

Predmetom posudzovania je drobná stavba (bazén), jednoduchá stavba (oporný múr s pergolou) a spevnené plochy pri rodinnom dome na ul. Líščie údolie, ktoré boli zahájené na pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves, bez príslušných povolení vydaných stavebným úradom.

Na základe informácií uvedených v predloženej projektovej dokumentácii stavebník doručil dňa 31.08.2020 mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, ako príslušnému stavebnému úradu, ohlásenie drobnej stavby v rozsahu:

- 1-Oporný múr s pergolou
- 2-Voľne stojaci bazén
- 3-Dreváreň na skladovanie
- 4-Výmena a zvýšenie oplotenia

Na základe podnetu vykonal stavebný úrad, ako príslušný správny orgán, štátny stavebný dohľad, pri ktorom bolo zistené, že na pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves, stavebník zahájil bez povolenia realizáciu stavebných objektov, menovite:

- 1-Oporný múr s pergolou
- 2-Voľne stojaci bazén

Dalej správny orgán zistil aj realizáciu spevnených plôch.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Tieto stavebné objekty sú aktuálne súčasťou konania v zmysle § 88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov začatého na základe žiadosti stavebníka doručenej stavebnému úradu dňa 21.10.2020.

Ďalšie stavby, ktoré sú tiež súčasťou aktuálne predloženej projektovej dokumentácie, a sú označené ako:

3 - dreváreň na skladovanie

4 - výmena a zvýšenie oplotenia

a zmena vjazdu na pozemok parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves (bez číselného označenia ako stavebný objekt), sú predmetom „ohlásenia drobnej stavby“, ktoré bolo doručené stavebnému úradu, a nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, ktoré sa vydáva pre účely konania o dodatočnom povolení stavby.

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie čiastočne zrealizovanej stavby oporného múru s pergolou, voľne stojaceho bazéna a spevnených plôch.

Oporný múr, ako jednoduchá stavba 4-krát zalomená, prispôbená sklonu terénu, s maximálnou výškou na úrovni +1,85 m, je súčasťou terasy s pergolou z ocelevej konštrukcie, umiestnenou západne od stavby rodinného domu. Prestrešenie terasy je rastrovou konštrukciou pre popínavé rastliny. Výškový terénny rozdiel je vyrovnaný prefabrikovanými terénnymi schodmi. Terén medzi stavbou rodinného domu a oporným múrom s terasou a pergolou je výškovo upravený kvetináčmi vymedzenými nerezovým plechom a kamennými stupňami. Átrium rodinného domu je doplnené o drevenú palubovú podlahu na rošte, o chodník z kamennej dlažby uloženú do štrku a o prepojovací chodník s funkciou okapového chodníka z kamennej dlažby. Voľne stojací exteriérový akryátový bazén s dreveným kabinetom o rozmere 5,50 m x 2,50 m o výške 1,34 m bude osadený do šachty, ktorá je už zrealizovaná. V základovej konštrukcii sú privedené rozvody pre napojenie bazéna (voda, NN a odpad napojený na kanalizáciu). Okolie bazénu bude upravené drevenou palubovou podlahou na rošte.

Aktuálne je zrealizovaný oporný múr s pergolou, terasa, kvetináče, terénne prefabrikované schodisko pri múre s pergolou, kamenné stupne, terasa pri dome, drevená palubová podlaha v átriu spolu s chodníkmi v átriu a šachta pre bazén.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ. Údaje v zátvorkách predstavujú pôvodný stav) :

- výmera záujmového územia (parc. č. xxxxxxxxxxx):	828,00 m²
- zastavaná plocha:	215,00 m² (215,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	430,00 m² (430,00 m ²)
- zeleň:	345,70 m² (474,87 m ²)
- spevnené plochy:	267,30 m² (138,13 m ²)
spevnené plochy (ostatné):	262,51 m²
oporný múr:	4,79 m²

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 stavieb zahájených bez príslušného povolenia stavebného úradu 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 parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, 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 **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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:

- **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: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, sú rodinné domy zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy. Stavby s doplnkovou funkciou k stavbe rodinného domu ako k stavbe hlavnej, bez negatívnych účinkov na stavby a zariadenia v ich okolí, sú z hľadiska funkcie v súlade s ÚPN. Oporný múr s pergolou, voľne stojaci bazén a spevnené plochy nemajú vplyv na zmenu podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche číslo funkcie 102,

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie stav po realizácii	intenzita využitia záujmové územie stav pred realizáciou
- záujmové územie:	828,00 m²		
- zastavaná plocha:	215,00 m²	IZP = 0,259	IZP = 0,259
- podlažná plocha (NP):	430,00 m²	IPP = 0,519	IPP = 0,519
- započítateľná zeleň:	345,70 m²	KZ = 0,417	KZ = 0,57

- realizáciou stavieb, ktoré sú predmetom konania o dodatočnom povolení dôjde k nárastu výslednice spevnených plôch a tým k zníženiu celkovej plochy zelene zo 474,87 m² na 345,70 m² a tým k zníženiu KZ z 0,57 na 0,417, čo považujeme so zreteľom na rôznorodosť zástavby v území funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia číslo funkcie 102 za akceptovateľné. Stavby, ktoré sú predmetom konania o dodatočnom povolení stavby, nenarúšajú charakteristický obraz a rešpektujú charakter a princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy; dosahovaná hodnota KZ nevnáša do existujúcej zástavby vo funkčnej ploche 102 neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie záujmových pozemkov.

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.

K zmene ďalších ÚPN regulovaných prvkov intenzity využitia územia (IZP a IPP), v zmysle metodiky ÚPN nedochádza.

Dodatočné povolenie stavieb zahájených bez príslušného povolenia vydaného správnym orgánom 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	Vonkajšie úpravy parcely č. xxxxxx, k.ú. Karlova Ves – spevnené plochy, oplotenie, bazén, dreváreň, vjazd na pozemok a oporný múr s pergolou“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Líščie údolie

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 urbanisticko – architektonického riešenia

- množstvo spevnených plôch na pozemku považujeme, s ohľadom na stanovené funkčné využitie dotknutého územia, za maximálne prípustné; akoukoľvek novou stavebnou aktivitou už nemôže prísť k ďalšiemu zníženiu plôch zelene na pozemku;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- predmetom tohto záväzného stanoviska sú stavby, pri ktorých nedochádza k zmene dopravného napojenia stavby ani k zmene riešenia nárokov na statickú dopravu;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené tak, aby zrážky neodtekali na cudzie pozemky a boli zachytené na pozemku stavebníka;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo spevnených plôch požadujeme v maximálnej miere zadržiavať v území. Následne odporúčame využitie dažďových vôd na polievanie (využitie tzv. sedej vody a pod.);
- 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;

UPOZORNENIE:

Stavebné objekty v projektovej dokumentácii označené ako: 3-Dreváreň na skladovanie, 4-Výmena a zvýšenie oplotenia a zmena vjazdu na pozemok parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves, **nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia. V textovej časti projektovej dokumentácie v kapitole „Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia na ploche pozemku investora

p. č. 203/5 a 203/14: k dodatočnému SP', je uvedená zastavaná plocha – navrhovaný stav 215 m², pričom v grafickej časti projektovej dokumentácie, vo výkrese „Dodatočné povolenie stavby-situácia“ je uvedená zastavaná plocha 219,79 m². Preverení bolo zistené, že rozdiel predstavuje plochu oporného múru (4,79 m²). Upozorňujeme, že v zmysle metodiky ÚPN bola táto plocha pri vyhodnotení súladu s ÚPN započítavaná do výslednice spevnených plôch. V grafickej časti projektovej dokumentácie požadujeme uvedené opraviť a zosúladiť údaje týkajúce sa intenzity využitia územia v grafickej a v textovej časti projektovej dokumentácie. Uvedené nezrovnalosti nemajú vplyv na celkové posúdenie. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

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: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: „Dodatočné povolenie stavby“ - Situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: „Dodatočné povolenie stavby“ - Situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor