



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 13.01.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 44886/2022-
366056**

Vybavuje / Linka
**Ing. Erika Zsírosová
+421 2 59356 230**

V Bratislave
24.05.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Zátišie xx – prístavba k rodinnému domu, sklad náradia, oplotenie“ poz. reg. „C“ parc. č. XXXXXXXXXXXX, k. ú. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	13.01.2022, dopln.: 04.04.2022, 28.04.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. Ronald Gálik autorizovaný stavebný inžinier 1722*Z*1
dátum spracovania dokumentácie:	12/2021, dopln.: 03/2022

Predložená projektová dokumentácia je skutočným zameraním nepovolených stavebných prác: prístavby rodinného domu, výstavby skladu na náradie a výstavby oplotenia. Pôdorysne sa rodinný dom rozšíril smerom do dvora o uzavretú zimnú záhradu a terasu, nad ktorou bol vytvorený nový priestor – „predĺžením“ jestvujúceho podkrovia, pričom sa zachoval typ, tvar a výška hrebeňa (+ 7,100 m - počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000) strešnej konštrukcie. Nad zimnou záhradou vznikla druhá terasa s prístupom z podkrovia cez nový vikier. Bez povolenia bolo zrealizované oplotenie a prístrešok na náradie v juhozápadnom rohu záhrady. Požiadavky na riešenie statickej dopravy sa nezmenili.

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

	pôvodne	RD+nepovol. stav. práce
- výmera záujmového územia:	724,00 m²	724,00 m²
- zastavaná plocha:	100,00 m²	144,79 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	100,00 m²	144,79 m²
- zeleň	606,98 m²	541,43 m²
- spevnené plochy:	17,02 m²	37,78 m²
- počet podlaží PP/NP:	0 /1+podkrovia	0 /1+podkrovia
- počet parkovacích miest:	bez zmeny	bez zmeny

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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 zrealizovanej zmeny dokončenej 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 parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto, 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 požiarnu 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:

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. neúmerné 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 územia 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). Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Pre dané územie nie je spracovaná spodrobňujúca územnoplánovacia dokumentácia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Vo funkčnom využití územia málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Sklad na náradie plní doplnkovú funkciu k rodinnému domu a oplotenie tvorí ochrannú bariéru v husto obývanej zástavbe. Z hľadiska funkčného využitia je rodinný dom so zrealizovanou prístavbou, skladom a oplotením v súlade s ÚPN.

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

	plošné bilancie RD+nepovol. stav. práce	intenzita využitia RD+nepovol. stav. práce	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	724,00 m²		
- zastavaná plocha:	175,39 m²	IZP = 0,242	IZP_{priem} = 0,274
- podlažná plocha (NP):	263,75 m²	IPP = 0,364	IPP_{priem} = 0,384
- započítateľná zeleň:	530,91 m²	KZ = 0,733	KZ_{priem} = 0,501

Dosahované ukazovatele intenzity využitia IZP a IPP na predmetných pozemkoch vykazujú aj po zrealizovaní nepovolených stavebných prác nižšie hodnoty ako je ich priemer v danej stabilizovanej funkčnej ploche. Koeficient zelene na predmetnom území zostáva vysoko nad priemernou hodnotou KZ vo funkčnej ploche. Vzhľadom na rozšírenie stavby smerom do vnútrobloku nepovolená prístavba nenarúša hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby a spolu so skladom nepredstavuje neúmerné zaťaženie pozemku. Uvedené platí aj napriek tomu, že prepočtami boli zistené rozdiely v hodnotách zastavanej plochy, podlažnej plochy a plochy zelene oproti ich deklarovaným hodnotám v textovej časti projektovej dokumentácie (prepočítané hodnoty sú uvedené vo vyhodnocovacej tabuľke).

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby - nepovolená prístavba rodinného domu, výstavba skladu na náradie a oplotenie **sú 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 zmeny dokončenej stavby pod názvom:	„Zátišie xx – prístavba k rodinnému domu, sklad náradia, oplotenie“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Zátišie

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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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.

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.

Z projektovej dokumentácie sme si ponechali - časť architektúra - 2x (11/2021 a 03/2022), ostatné časti vraciame späť žiadateľovi.

Prílohy:

- k záväznému stanovisku: potvrdené výkresy - situácia, pôdorysy 1. NP a podkrovia
- vrátiť žiadateľovi: 2x architektúra, 2x statické posúdenie, 2x elektroinštalácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + príloha
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor