



Váš list  
zo dňa **08.07.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUI 56329/2022-  
468474**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Renáta Petrová  
+421 2 5935 6491**

V Bratislave  
**23.09.2022**

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

investor:	<b>XX XX</b>
investičný zámer:	<b>„BLM – Rodinný dom s ateliérom“, Blumentálska ul. č. x, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto</b>
žiadosť zo dňa/doplnenie podania:	<b>08.07.2022/22.09.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>JRKVC s.r.o., Na Hrebienku č. 31, 811 02 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Peter Jurkovič, autorizovaný architekt *1968AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09.2021</b>

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad rozhodnutím č.7977/32277/2015/STA/Kam/G-66 zo dňa 16.10.2018 (ďalej len „stavebné povolenie“ v príslušnom gramatickom tvare), povolila zmenu dokončenej stavby s názvom: “Rodinný dom s ateliérom na Blumentálskej x, Bratislave”, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxv k.ú. Staré Mesto, vrátane prípojky NN aj na pozemku parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto, podľa projektu autorizovaného architekta Ing. arch. Petra Jurkoviča z 03.2018.

Predmetom stavebného povolenia boli búracie práce, stavebné úpravy a zobytnenie voľného povalového priestoru z uličnej časti existujúceho dvojpodlažného rodinného domu, asanácia dvorovej časti a jej náhrada identickou hmotou s novou dispozíciou a prípojka NN. Výslednicou navrhovaných zmien bol rodinný dom s 1 bytovou jednotkou a 1 ateliérom. Na hranici pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto bolo povolené plné oplotenie pre vytvorenie 3 samostatných nádvorí pred uličným krídlom rodinného domu.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia. Rámcový popis zmien (v zátvorkách sú údaje uvádzané spracovateľom dokumentácie pre stavebné povolenie):

- zmena rozsahu búracích prác a stavebných úprav, čiastočne zmena dispozičného riešenia a s tým spojená zmena funkčného využitia priestorov, upustenie od realizácie plného

- oplotená pred uličnou fasádou stavby, zmena prestrešenia dvorovej časti rodinného domu;
- zníženie úžitkovej plochy; zníženie spevnených plôch na 81 m<sup>2</sup> (95 m<sup>2</sup>) a plôch zelene na 79 m<sup>2</sup> (82 m<sup>2</sup>);
- zmena intenzity využitia záujmových pozemkov - nárast zastavanej plochy a podlažnej plochy;
- zmena podielu funkcií: bývanie/občianska vybavenosť na 233 m<sup>2</sup>/135 m<sup>2</sup> (253 m<sup>2</sup>/139 m<sup>2</sup>);
- odstránenie staticky nevyhovujúcich konštrukcií a realizácia nových základových konštrukcií (jestvujúce základové konštrukcie doplnené o nové základové pásy a pätky),
- zmena materiálu pri zvislých a vodorovných konštrukciách stavby vrátane schodísk;
- dispozičné zmeny;
- nárast počtu ateliérov na 2 (1);
- prestrešenie dvorovej časti stavby plochou strechou (pultová);
- zateplenie objektu;
- upustenie od realizácie komínových telies;
- zmena povrchových úprav stien atď.

**Projekt skutočného vyhotovenia stavby rieši:** zmeny zrealizované nad rámec stavebného povolenia, ktorých výslednicou je čiastočne podpivničený rodinný dom pôdorysného tvaru „U“, s 1NP a podkrovím (uličný trakt) a s 1NP - 2NP (dvorový trakt). V uličnom trakte sú na 1.NP – podkroví riešené 2 samostatné ateliéry s príslušenstvom, v ostávajúcej (prevažnej) časti stavby je riešený 1 byt s príslušenstvom. Prestrešenie uličného traktu je sedlovou strechou s hrebeňom vo výške +8,262 m n.m. Bpv., prestrešenie dvorového traktu je plochou strechou vo výške +3,45 m n.m. Bpv. (nad časťou stavby s 1NP) a vo výške +6,73 m n.m Bpv. (nad časťou s 2NP), horná hrana svetlíka vo dvorovej časti je vo výške + 7,241 m.

**Plošné bilancie uvedené v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ. Údaje v zátvorkách – údaje z projektu pre stavebné povolenie):

- výmera záujmového územia: **433,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **273,00 m<sup>2</sup>** (252 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **375,00 m<sup>2</sup>** (348 m<sup>2</sup>)
- počet bytových a nebytových priestorov: **1/2** (1/1)
- počet podlaží PP/NP: **1/2** (1/2)
- počet parkovacích miest: **5**
- intenzita využitia pozemkov: IZP = 0,63 (0,58), KZ = 0,18 (0,19), IPP = 0,87 (0,80)

**Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:**

nároky na statickú dopravu sú riešené 5 povrchovými parkovacími miestami, z toho 3 vo dvorovej časti na zatravnovacích rohožiach a 2 v prepolí rodinného domu pri Blumentálskej ul.

**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 stavby pred dokončením 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. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**.

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

**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 zložitost', 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.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta: záujmové pozemky sú súčasťou územia kompaktného mesta – Zóna A, **kde je potrebné rešpektovať:**

- charakteristickú blokovú štruktúru založenú uličnou sieťou;
- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby, v častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- zmenami nad rámec stavebného povolenia nedošlo k zmene prevládajúcej funkcie stavby (bývanie) a ani k zmene typologického druhu stavby (rodinný dom). V ÚPN sú rodinné domy zaradené medzi **prípustné v obmedzenom rozsahu** spôsoby využitia územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**. Znížením podielu funkcie bývania z 253 m<sup>2</sup> na 233 m<sup>2</sup> došlo k zníženiu v ÚPN limitovaného podielu funkcie

bývania vo funkčnej ploche. Z hľadiska funkcie je zrealizovaná zmena stavby pred dokončením v súlade s ÚPN,

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- zrealizovanými zmenami nad rámec stavebného povolenia došlo čiastočne k nárastu intenzity využitia záujmových pozemkov pri IZP a IPP a k zníženiu KZ v hodnotách, ktoré sú zanedbateľné. Zrealizované zmeny nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a zohľadňujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodnej zástavby v území funkčnej plochy 501. Rodinný dom svojou mierkou nevnáša do existujúcej zástavby neprímeraný kontrast, ani neúmerné zaťaženie pozemkov a rešpektuje princíp stabilizovaného územia. Aj po zmene zostal primárne zachovaný pôvodný architektonický výraz objektu; charakteristická stabilizovaná zástavba ulice a jestvujúcej urbanistickej štruktúry je rešpektovaná.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **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 zmeny stavby pred dokončením:	„BLM – Rodinný dom s ateliérom“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Blumentálska x

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:**

- objekt je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti. Ku konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením sa vyžaduje stanovisko KPÚ;
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (s ohľadom na ich polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

**z hľadiska technickej infraštruktúry:**

- dažďové vody zo zvodov v dvorovej časti rodinného domu odporúčame zachytávať do zberných nádob, využívať na polievanie zelene a nespotrebovanú zrážkovú vodu odvádzať do vsaku na pozemku stavebníka.

**UPOZORNENIE:**

V dokumentácii nie sú podlažné plochy bilancované v zmysle metodiky ÚPN. Do podlažných plôch sa započítava aj plocha podkrovia, a to 50 % jeho podlažnej plochy. Metodika nebola správne uplatnená ani pri bilanciách uvádzaných v dokumentácii pre stavebné povolenie. Kontrolným preverením v zmysle metodiky ÚPN je podlažná plocha nadzemných podlaží cca 441 m<sup>2</sup> a IPP = 1,01. Vo väzbe na stavebné povolenie nemá uvedené vplyv na vydaný súhlas s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením.

Uvádzame, že k zmene dokončenej stavby, ktorá bola povolená právoplatným stavebným povolením nebolo vydané stanovisko hlavného mesta, v ktorom by bol posúdený súlad s ÚPN.

**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.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené: Celková situácia; Rez 1, Rez E; Pohľad južný, Pohľad južný z nádvorja

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto – stavebný úrad + potvrdené prílohy: Celková situácia; Rez 1, Rez E; Pohľad južný, Pohľad južný z nádvorja  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor