



Váš list
zo dňa **11.01.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45369/2023-
104637**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ján Tyčiak
+421 2 59356 218**

V Bratislave
14.03.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Pivnica pri rodinnom dome – Kultúrna ul.“
žiadosť zo dňa:	11.01.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	 projekt stavby pre dodatočné stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	 Ing. arch. Dávid Chal' autorizovaný architekt 2570AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2023

Mestská časť Bratislava – Ružinov, ako príslušný stavebný úrad rozhodnutím č. SU/CS 8326/2015/10/ZST-97 zo dňa 16.07.2015 v spojenom územnom a stavebnom konaní, povolila novostavbu s názvom: „Novostavba rodinného domu“, na Kultúrnej ul., parc. č. xxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.09.2015. Príslušný stavebný úrad rozhodnutím č. SU/CS 2150/2017/6/AFE-PHL-AMR-76 zo dňa 08.08.2017 povolil zmenu stavby pred dokončením s názvom: „Novostavba rodinného domu“, na Kultúrnej ul., parc. č. xxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.10.2017.

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby zrealizovanej bez právoplatného stavebného povolenia s názvom: „Pivnica pri rodinnom dome – Kultúrna ul.“, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka. Samostatne stojaca pivnica tvorí vybavenosť k rodinnému domu, na ktorý bolo vydané stavebné povolenie a následne zmena stavby pred dokončením - ako je uvedené v ods. 1.

Vstup do suterénu pivnice je zabezpečený jednoramenným schodiskom, ktoré je prekryté dreveným prístreškom s pôdorysnými rozmermi 2,45 x 6,25 m. Objekt obdĺžnikového tvaru je zastrešený pultovou strechou s max. výškou hrebeňa +2,70 m. Pivnica sa používa na skladovanie s multifunkčným využitím. Objekt nie je napojený na inžinierske siete a odvádzanie dažďových vôd bude realizované do vsaku.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ. Údaje v zátvorkách – údaje vyplývajúce zo stavebného povolenia):

- výmera záujmového územia:	266,00 m²
- zastavaná plocha: (rodinný dom):	(96,80 m²)
- zastavaná plocha: (pivnica)	15,30 m²
- podlažná plocha: (pivnica)	15,30 m²
- spevnené plochy:	(65,00 m²)
- zeleň:	88,90 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/1

Zrealizovaná stavba z hľadiska dopravného riešenia: Vstup a vjazd na pozemok je riešený z miestnej komunikácie Kultúrna ul. V zmysle predloženej situácie sa na pozemku stavebníka nachádzajú 2 kolmé parkovacie státa.

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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, nasledovné funkčné využitie územia:

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

• Pre funkciu **málopodlažná zástavba obytného územia** ÚPN stanovuje:

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:

Parcely vo funkčných plochách 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.

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 rôzne formy zástavby rodinných domov a s tým súvisiaca domová vybavenosť medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- Zrealizovaná stavba **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

- vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia na pozemok investora, v porovnaní s dotknutou funkčnou plochou:

	pošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	266,00 m²	
- zastavaná plocha:	113,00 m²	IZP = 0,430
- podlažná plocha (NP):	210,00 m²	IPP = 0,790
- započítateľná zeleň:	88,00 m²	KZ = 0,330

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,356	0,365	0,430
IPP	0,615	0,623	0,790

- Do výpočtu zastavaných a podlažných plôch je započítaný aj existujúci rodinný dom na pozemku stavby.
- Stavba samostatne stojacej pivnice, ktorá tvorí vybavenosť k rodinnému domu rešpektuje urbanistickú štruktúru stabilizovaného územia.

Zrealizovaná stavba **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:	„Pivnica pri rodinnom dome – Kultúrna ul.“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Kultúrna ul.

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:

- stavba bude skolaudovaná v zmysle predloženého funkčného využitia, ako nebytová budova – pivnica pri rodinnom dome;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetný pozemok v k. ú. Bratislava -Trnávka nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom. K dodatočnému povoleniu stavby **nemáme pripomienky**;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vsakovacie zariadenie v podobe trativodu musí byť umiestnené min. 1,5 od okraja susedného pozemku. Nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

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

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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.

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: č. A-02 Koordinačná situácia, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: č. A-02 Koordinačná situácia, M 1:150
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r
hlavný architekt