



Váš list  
zo dňa **08.06.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 53563/2023-  
498204**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 904 588 711**

V Bratislave  
**21.09.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Zmena účelu stavby a jej využitia – zmena prístavby skladu, k.ú. Čunovo, Bratislava V</b>
žiadosť zo dňa:	<b>08.06.2023 doplnená dňa 19.07.2023, 18.09.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Samuel Župa</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu účelu využitia prístavby k rodinnému domu, ktorá bola využívaná ako skladový priestor. Plánovaná zmena spočíva v zmene prístavby na obchodný priestor - predaj drogerie (lokálna predajňa). Predajná plocha priestoru je 20,75 m<sup>2</sup>. Pôvodné rozmery prístavby sa nemenia a nevyžaduje sa žiaden stavebný zásah.

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

- výmera záujmového územia: **439,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha spolu: **160,14 m<sup>2</sup>**
- zeleň:
  - na teréne: **220,58 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **58,28 m<sup>2</sup>**
- počet parkovacích miest: **4**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Navrhovaná predajňa bude zásobovaná malým osobným automobilom, ktorého stojisko sa nachádza priamo pred týmto priestorom. Statická doprava je zabezpečená na pozemkoch investora.

**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 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. Čunovo**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

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

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.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán 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).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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

**- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 sú zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu a zariadenia drobných prevádzok služieb prípustné v obmedzenom rozsahu.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** nemá navrhovaná zmena účelu časti stavby v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) nakoľko nedochádza k zmene objemu existujúcej stavby rodinného domu.

Uvažovaný investičný zámer **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 umiestnením stavby:	<b>Zmena účelu stavby a jej využitia – zmena prístavby skladu</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Čunovo</b>
miesto stavby:	<b>Petržalská ulica</b>

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:**

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;

**z hľadiska dopravného riešenia:**

- nový vjazd z Petržalskej ulice na parc. č. xxxxxx žiadame riešiť v max. šírke 6m;

**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;

**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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**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: Situácia a Situácia – parkovacie stojiská

Co: MČ Bratislava – Čunovo  
potvrdené výkresy: Situácia a Situácia – parkovacie stojiská  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt