



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Barbara Némethová**

**N&N – ING s.r.o.**

Merlotová 8

831 02 Bratislava

Váš list  
zo dňa **27.07.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 55971/2023-  
538461**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská  
+421 904 587 577**

V Bratislave  
**03.11.2023**

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

investor:	XX, v zastúpení N&N – ING s.r.o
investičný zámer:	<b>Prístrešok pre autá, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>27.07.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby pre dodatočnú legalizáciu stavby</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Ing. arch. Marián Trcka autorizovaný architekt 1891 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2023</b>

**Predmetom posudzovania** je dodatočné povolenie stavby, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Jedná sa o stavbu prístrešku pri rodinnom dome v radovej zástavbe nového obytného súboru.

Na výstavbu nového obytného súboru s 24-mi rodinnými domami, medzi ktoré patrí aj riešené územie predmetu posudzovania, bolo dňa 03.10.2018 vydané stavebné povolenie pod č. 2018/1146/G/6/Ro, stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 05.02.2019. Dňa 24.05.2021 bolo na výstavbu časti rodinných domov vydané Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením pod č. 2021–20/1858/G/6/Zm/Ro, ktoré pojednávalo o zmene výšky osadenia objektov a zmeny/zmenšenia výmer zastavaných plôch rodinných domov. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 16.06.2021.

Vo vydanom stavebnom povolení (SP) sa uvažovalo o zrealizovaní prístreškov k rodinným domom (čo vypovedala aj potvrdená projektová dokumentácia s ich zakreslením), pričom v textovej časti bola zadefinovaná podmienka, že k projektovej dokumentácii prístrešku je potrebné stanovisko mestskej časti z referátu územného plánovania.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zrealizovanú stavbu prístrešku na Ollarekovej ulici, v novovybudovanej obytnej zóne „Floriánka“ v MČ Záhorská Bystrica. Prístrešok je súčasťou rodinného domu a bude slúžiť pre parkovanie automobilov. Má jedno nadzemné podlažie a je zastrešený plochou strechou s výškou + 2,750 m. Pôdorysný tvar altánku je obdĺžnikový s celkovými rozmermi 7,9 x 5,7 m.

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

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- výmera záujmového územia:	<b>366,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha spolu:	<b>168,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha prístrešku:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha rodinného domu:	123,00 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha NP spolu:	<b>232,80 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha prístrešku:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha NP rodinného domu:	187,80 m <sup>2</sup>
- zeleň na teréne:	<b>49,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>149,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP - prístrešok:	<b>0/1</b>

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Záhorská Bystrica**, 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.

**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.

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.

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, kód funkcie 102, patria rodinné domy a k nim prislúchajúce doplnkové stavby medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; predmetom riešenia je prístrešok pre autá pri rodinnom dome;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>zrealizovaný stav</b>	rozmedzie intenzity využitia v rámci FP 102
- záujmové územie:	<b>366,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>168,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,459</b>	<b>IZP = 0,09~0,52</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>232,80</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,636</b>	<b>*IPP = 0,09~0,75</b>
- započítateľná zeleň:	<b>149,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,407</b>	

*\*rozmedzie intenzity využitia územia pri IPP bol uvedený po správnom prepočte so započítaním výmery podkrovných priestorov domov do podlažnej plochy;*

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche, kde je umiestnený obytný súbor „Floriánka“, sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých rodinných domov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti.
- Dosahované indexy intenzity využitia územia stavby vo vzťahu k riešenému územiu dosahujú porovnateľnú hodnotu ako objekty vo funkčnej ploche.
- V rámci obytného územia „Floriánka“ dosahujú indexy využitia územia jednotlivých rodinných domoch, ktoré boli stavebne povolené, so započítaním prístreškov do zastavanej a podlažnej plochy aj vyššie hodnoty;
- Zrealizovanú stavbu nad rámec stavebného povolenia akceptujeme aj s prihliadnutím na nadobudnuté práva stavebníka príslušnými povoleniami vydanými stavebným úradom.

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:	<b>Prístrešok pre autá</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>Ollarekova 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:**

- dosahovanú intenzifikáciu predmetného pozemku z hľadiska hodnoty IZP považujeme v posudzovanom rozsahu za max. prípustnú v stabilizovanom území;

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

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;

**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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Pôdorys prízemí, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Záhorská bystrica  
potvrdené výkresy: Pôdorys prízemí, M 1:50  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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