



Váš list
zo dňa 17.07.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 55390/2023-
586631**

Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**

V Bratislave
29.11.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Prístavba zimnej záhrady na prilahlom pozemku k bytovému domu k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	Dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Marta Cesnaková, Langsfeldova 30, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Milan Durec, Buchlovská 23, 907 01 Myjava autorizovaný stavebný inžinier 4616*SP*I1
dátum spracovania dokumentácie:	06/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: prístavbu zimnej záhrady k bytovému domu na Tajovského 27. Zimná záhrada bude slúžiť ako prekrytý vstup do bytu investora na prízemí. Do bytov v bytovom dome sa vchádza priamo z exteriéru, respektíve z vonkajších schodísk. Zimná záhrada využíva existujúcu spevnenú plochu a existujúce oporné múry, ktoré sú nadstavané. Zimná záhrada je prestrešená ľahkou pultovou strechou a uzavretá presklenými dverami. Predmetný objekt ma výmeru 18 m². K navrhovanej prístavbe nie sú privedené žiadne inžinierske siete.

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

- výmera záujmového územia:	1077,00 m ²	
- zastavaná plocha bytového domu s prístavbou:	212,00 m ²	
- zeleň na teréne:	721,00 m ²	- nemení sa
- spevnené plochy:	246,84 m ²	
- počet bytov:	nemení sa	
- počet podlaží NP:	4	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Z hľadiska riešenia statickej dopravy nedochádza k navýšeniu potrieb PM.

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 zmeny stavby dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**, informačný kód **S**, územie kompaktného mesta – zóna **B**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 83**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Záväzná časť

Funkcia:

Funkčné využitie územia: Prevládajúca funkcia – bývanie, aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru. Doplnujúca funkcia – občianska vybavenosť.

Nepripustné funkčné využitie územia: Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

Regulácia spôsobu využitia územia:

Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

rodinný dom - samostatne stojaci

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

Minimálna stavebná parcela:

rodinný dom – 8 árov

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 10 árov

Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

Index zastavanej plochy objektom: 0,30

Index prírodnej plochy: 0,60

Maximálna podlažnosť:

rodinný dom – 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 3 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie.

Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou. Nepripúšťa sa zastavovať územie vo vnútri sektoru.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN - Z uvádzame:

typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - súlad

výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy

a prírodnej plochy pre bytový dom charakteru mestskej bytovej vily:

minimálna: 1000 m ²	(1077 m ²)	- súlad
maximálna: 1500 m ²	(1077 m ²)	- súlad
index zastavanej plochy: 0,30	(0,196)	- súlad
index prírodnej plochy: 0,60	(0,669)	- súlad

Uvažovaný investičný zámer zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením stavby:	„Prístavba zimnej záhrady na príľahlom pozemku k bytovému domu k.ú. Staré Mesto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Tajovského ulica č. xx

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 riešenia dopravného vybavenia:

- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia si k stavbe „Prístavba zimnej záhrady k BD“ neuplatňuje pripomienky

Upozorňujeme

- 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.vjazdu (max. šírka 6 m) na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“.

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;

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

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

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: situačný výkres
 Pôdorys a Rez A-A

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
 potvrdené výkresy: situačný výkres
 Pôdorys a Rez A-A
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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