



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **17.04.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50788/2024-
382335/Zah**

V Bratislave
11.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
názov stavby:	Rodinný dom
pozemky, parc. č., k.ú.:	XXXXXX; k.ú. Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Šikmá ulica
žiadosť doručená dňa:	17.04.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby/ zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Richard Komanovič autorizovaný stavebný inžinier 5565 I1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í
so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Jedná sa o stavbu rodinného domu na ulici Šikmá v Podunajských Biskupiciach. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia (2.NP je uskočené) a je bez podpivničenja. Pôdorysne má obdĺžnikový tvar s vysunutou verandou, s celkovými rozmermi 7,76 x 9,92 m, je zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 6,912 m od úrovne podlahy ± 0,000 m. Dom má jednu bytovú jednotku. Na predmetnom pozemku sa nachádza ďalší existujúci rodinný dom, ktorý bude odstránený.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je riešený priamo z miestnej cesty Šikmá ulica. Nároky na statickú dopravu sú riešené na vlastnom pozemku v počte 3 parkovacie miesta.

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

- výmera záujmového územia:	317,16 m²
- zastavaná plocha:	66,85 m²
- podlažná plocha NP:	86,76 m² (po prepočte 106,65 m ²)
- zeleň na teréne:	163,99 m²
- spevnené plochy:	86,16 m²
- počet podlaží PP/NP - riešený RD:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemok je 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 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:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP
zrealizovaný stav			
- záujmové územie:	317,16 m²		
- zastavaná plocha:	66,85 m²	IZP = 0,21	IZP = 0,08~0,45
- podlažná plocha (NP):	106,65 m²	IPP = 0,34	IPP = 0,08~0,81
- započítateľná zeleň:	163,99 m²	KZ = 0,52	

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zjavné, že v riešenej funkčnej ploche 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.

Zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 ochrany životného prostredia:

- dodržať ustanovenia 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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

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 konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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