HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list	Naše poradové číslo	V Bratislave
zo dňa 28.05.2024	**MAGS OUIC 53254/2024 467451/Chan**	**24.07.2024**

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
investičný zámer:	**Garáž, bazén a zimná záhrada**
pozemky, parc. č., k. ú.:	**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Jarovce**
miesto stavby:	**Jaspisová ulica**
žiadosť doručená dňa:	**28.05.2024**
typ konania podľa stavebného zákona:	**konanie o dodatočnom povolení stavby**
druh podanej dokumentácie:	**garáž – dokumentácia pre stavebné povolenie bazén a zimná záhrada - technický popis**
zodpovedný projektant pre garáž:	**Ing. Ján Majerník Autorizovaný stavebný inžinier. 6765*41*I1**
dátum spracovania dokumentácie:	**03/2023**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 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. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len „PD“) rieši: dodatočné povolenie pre stavbu garáže, zimnej záhrady a bazénu. Zrealizované stavby sú situované na pozemku s parcelným číslom xxxxxxxxxxxxxx, v katastrálnom území Jarovce, obec Bratislava – Jarovce. Stavba garáže je zrealizovaná ako prístavba k rodinnému domu súp. č. 926 umiesteného na parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Garáž je jednopodlažná a zastrešená plochou strechou so sklonom 2%. Pôdorys garáže je v tvare obdĺžnika s celkovými rozmermi 3,9 m x 13,13 m. Konštrukcia zimnej záhrady je celopresklenná a trvalo pripevná k rodinnému domu o pôdoryse obdĺžnikového tvaru s rozmermi 4,0 x 5,0 m. Keramický bazén CORAL 550 je obdĺžnikového tvaru s pôdorysnými rozmermi 5,5 x 3 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
Údaje, ktoré sú uvedené v PD a za ktorých správnosť zodpovedá jej spracovateľ:

výmera záujmového územia*:	**299,00 m²**
zastavaná plocha:	**- m²**
garáž	**50,85 m²**
zimná záhrada	**16,00 m²**

spevné plochy:

bazén	**16,50 m^{2}***

** Záujmové územie zodpovedá parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.*

Plošné bilancie a kapacitné údaje vypočítané magistrátom na základe posúdenia návrhu:

	Pôvodný stav	Skutkový stav
výmera záujmového územia*:	**913,00 m^{2}**	**913,00 m^{2}**
zastavaná plocha:	**232,00 m^{2}**	**292,50 m^{2}**
rodinný dom	**232,00 m^{2}**	**232,00 m^{2}**
garáž	**0,00 m^{2}**	**44,50 m^{2}**
zimná záhrada	**0,00 m^{2}**	**16,00 m^{2}**
podlažné plochy:	nebolo možné určiť na základe predloženej PD	
plochy zelene:	nebolo možné určiť na základe predloženej PD	
spevné plochy:	nebolo možné určiť na základe predloženej PD	
bazén	**0,00 m^{2}**	**16,50 m^{2}**

** Záujmové územie zodpovedá pozemku rodinného domu s celým prislúchajúcim pozemkom záhrady a to parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Posúdenie 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Jarovce**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B**

Intenzita využitia územia:
Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **B**:

Kód regul.	**IPP max.**	**Kód funkcie**	**Názov urbanistickej funkcie**	**Priestorové usporiadanie**	**IZP max.**	**KZ min.**
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m^{2}	0,25	0,40
				RD - pozemok 600-1000m^{2}	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000m^{2}	0,15	0,60

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: patria rodinné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadená k prevládajúcemu spôsobu využitia vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.
- Posudzovaná zrealizovaná drobná stavba je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia pri rozvojových územiach:** predložená PD nebola dostatočne spracovaná a neobsahovala potrebné náležitosti na prepočet všetkých sledovaných plošných bilancií a kapacitných údajov. Podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby uvádzame:

Pôvodný stav	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	**913,00** m^{2}		
– zastavaná plocha:	**232,00** m^{2}	**IZP = 0,25**	**IZP_{MAX}= 0,23**
– podlažná plocha (NP):	**-** m^{2}	**IPP=**	**IPP_{MAX}= 0,40**
– započítateľná zeleň:	**-** m^{2}	**KZ=**	**KZ_{MIN}= 0,40**

Skutkový stav	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	**913,00** m^2		
– zastavaná plocha:	**292,50** m^2	**IZP = 0,32**	**IZP_{MAX}= 0,23**
– podlažná plocha (NP):	**-** m^2	**IPP= -**	**IPP_{MAX}= 0,40**
– započítateľná zeleň:	**-** m^2	**KZ= -**	**KZ_{MIN}= 0,40**

- Posudzované zrealizované stavby **nedodržiavajú hodnotu záväzného regulatívu IZP definovaného v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, regulačný kód B. Pre úplnosť uvádzame, že ani pôvodný stav zrealizovaného rodinného domu už nedodržiava záväzné regulatívy definované v ÚPN.

ODÔVODNENIE:

Z posúdenia predloženej dokumentácie vyplýva, že zrealizovaný zámer **nie je z hľadiska hmotovo–priestorového riešenia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

Nakoľko stavby nie sú v súlade s ÚPN, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava sa podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov nevyjadrilo a neuplatnilo podmienky z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

Co: MČ Bratislava – Jarovce
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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