



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLICHY BRATISLAVA

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

Váš list
zo dňa 18.06.2024

Naše poradové číslo
MAGS OUIČ 54423/2024-
462901/Zah

V Bratislave
05.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX XX	
stavba:	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU – zmena stavby pred dokončením	
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX; k. ú. Podunajské Biskupice	
miesto stavby:	Pšeničná	
žiadosť doručená dňa:	18.06.2024	
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby	
druh podanej dokumentácie:	projekt zmeny stavby pred dokončením	
spracovateľ dokumentácie:	LINJE s.r.o., Moyzesova 2/A, Pezinok	
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Šipoš autorizovaný architekt 1313 AA	
dátum spracovania dokumentácie:	03/2024	

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

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 v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave 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 vo veci posudzovanej stavby **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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Dňa 29.04.2024 bolo vydané pod č. MAGS OUIČ 50303/2024-179251 vrátenie podania žiadosti o **záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti „NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU – zmena stavby pred dokončením“,** parc. č. xxxxxxxx; k.ú. Podunajské Biskupice. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením, spracovaná Ing. arch. Martin Šipoš, dátum spracovania 03/2024.

Predložená projektová dokumentácia rieši: Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením, ktorá bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia. Jedná

sa o stavbu rodinného domu, ktorý bol stavebne povolený Rozhodnutím č. SÚ-1392/2007/Fü-20 ako jednopodlažný s obytným podkrovím s výškou hrebeňa + 7,5 m (od podlahy prízemnia ± 0,000 m) a so zastavanou plochou 75,50 m².

Zmena stavby spočíva v rozšírení pôdorysných rozmerov a vybudovaním 2.NP bez zmeny účelu. Rodinný dom je bez suterénu s jednoduchým pôdorysom a s rozmermi 18,11 x 9,37 m. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 8,215 m od úrovne podlahy ± 0,000 m. Na pozemku sa nachádza aj existujúci nebytový objekt.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby a na 1.NP v celkovom počte 3 parkovacie miesta. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Pšeničná.

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

výmera záujmového územia celkom:	1 372,00 m²
zastavaná plocha celkom:	498,69 m²
zastavaná plocha riešený objekt - RD:	169,69 m ²
zastavaná plocha existujúci objekt - hala:	329,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží celkom:	668,38 m²
podlažná plocha riešený objekt - RD:	339,38 m ²
podlažná plocha existujúci objekt - hala:	329,00 m ²
zeleň na teréne:	516,00 m²
spevnené plochy:	344,00 m² (po prepočte 357 m ²)
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód D** (malá časť riešeného územia, parc. č. xxxxxxxx)
- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie** (kde sa nachádza samotná stavba, ktorá je predmetom riešenia)

Intenzita využitia územia:

Pozemky 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.

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

intenzita využitia územia bola vyhodnotená v rámci **FP 102**, v ktorej je situovaný riešený objekt:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia 102:	1 149,00 m ²		
- zastavaná plocha:	439,00 m ²	IZP = 0,38	IZP = 0,14~0,35
- podlažná plocha (NP):	609,00 m ²	IPP = 0,53	IPP = 0,14~0,70
- započítateľná zeleň:	414,00 m ²	KZ = 0,36	

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Zástavba je nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche.

Predložená 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 na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava 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, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté **bezpečnostným pásmom areálu Slovnaft a.s..**

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

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

S pozdravom

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