



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. Želmíra Hladká

Cesproza, s.r.o.
Budyšínska 14
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.01.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 48671/2025-
142192/Dim**

V Bratislave
25.03.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pre konanie podľa § 140d

stavebník:	XXX, v zastúpení: Cesproza, s.r.o.
stavba:	Prístavby k rodinnému domu Krčméryho xxxxx, 811 04 Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Krčméryho 3
žiadosť doručená dňa:	27.01.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Novotný
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Novotný autorizovaný architekt 2188AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

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. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko pre konanie podľa § 140d stavebného zákona.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

K O N Š T A T U J E ,

že stavba v rozsahu predloženej dokumentácie

nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 a so záväznou časťou územného plánu zóny: „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ schválenou uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, v znení 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“).

Odôvodnenie:

Predložená dokumentácia („PD“) obsahuje tieto údaje o stavbe:

Predmetom predloženej PD sú tri dokončené doplnkové stavby, v PD označované ako „prístavba“ (objekty nie sú pôdorysným rozšírením existujúcej stavby a nie sú s ňou prevádzkovo spojené), k existujúcemu rodinnému domu, situované na pozemku, ktorý prislúcha k danému rodinnému domu ako záhrada. Stavby sú podľa vyjadrenia stavebníka užívané od apríla 2018. Jedná sa o nasledovné objekty:

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

A: garáž
B: altánok
C: bazén

Objekt A: garáž je osadená na hranici pozemku na jeho severovýchodnej strane, priamo sa dotýka garáže na susednom pozemku a je prístupná vjazdom z ulice. Vzhľadom na rozdiel úrovne terénu medzi ulicou a záhradou je garáž dvojpodlažná, pričom priestor na parkovanie dvoch vozidiel je umiestnený na úrovni ulice na 1.NP a pod ním, na úrovni záhrady (1.PP) sa nachádza voliéra pre psa. Prístup zo záhrady je cez exteriérové schodisko. Najväčšie pôdorysné rozmery garáže na úrovni 1.NP sú 8,100 m x 6,860 m, na úrovni 1.PP sú 4,500 m x 4,440 m. Garáž má plochú extenzívnu zelenú strechu. Obvodová konštrukcia garáže je železobetónová, doplnená kamenným obkladom.

±0,000 je definovaná na úrovni 213,530 m.n.m. BPV - úroveň ulice. Úroveň podlahy 1.PP je umiestnená na kóte -3,950 m a úroveň hornej hrany atiky strechy je umiestnená na kóte +3,350 m.

Objekt B:

Altánok je situovaný v južnom rohu pozemku, na hranici so susednými pozemkami. Prístup z RD k altánku je cez záhradu. Altánok je prízemnou stavbou bez suterénu a má pôdorysný tvar L s rozmermi zastavanej plochy 9,395 m x 4,315 m a 1,975 m x 1,400 m. Stavbu tvorí miestnosť skladu a miestnosť WC a k nim prilahlá prestrešená exteriérová terasa s letnou kuchyňou. Nosná konštrukcia altánku je murovaná (kamenná), prestrešenie je tvorené drevenou nosnou konštrukciou s extenzívnou zelenou strechou.

Podlaha altánku ±0,000 je definovaná ako 207,670 m.n.m. BPV - na úrovni záhrady. Altánok je zastrešený dvomi plytkými pultovými strechami (sklon 7°) s hrebeňom vyššej strechy vo výške +3,100 m a rímsou vo výške +2,800 m a +2,320 m.

Objekt C:

Bazén je umiestnený v západnej časti záhrady ako samostatne stojaci, nekrytý, zapustený objekt s pôdorysnými rozmermi 3,950 m x 11,380 m. Keramický bazén je osadený na podkladovej železobetónovej doske v hĺbke 1,600 m pod prilahlým terénom. K bazénu prilieha aj podzemná technická šachta s rozmermi 2,970 m x 1,940 m s hĺbkou -2,900 m. Obvod bazénu je lemovaný spevnenou plochou, ktorej presné rozmery PD neuvádza.

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

	Predložená PD	Prepočet MAG
výmera záujmového územia:	1477,00 m²	
zastavaná plocha:	358,59 m²	315,92 m ² *
podlažná plocha nadzemných podlaží:	neuvadená	
plocha zelene:		
na teréne:	757,40 m²	
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0 m²	
započítateľná zeleň:	757,40 m²	
spevnené plochy:	361,01 m²	403,68 m ² *
počet bytov:	1	
počet podlaží PP/NP:	0/2+ podkrovie	
počet parkovacích miest:	4	

**nekrytý bazén sa v zmysle regulácie ÚPN -Z započítava do spevnených plôch*

Posúdenie 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovné funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S**, územie kompaktného mesta – **zóna C**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť** („PZ CMO“);

Na záujmových častiach pozemkov stanovuje ÚPN nasledovný špecifický informačný kód:

- **kód S:** Záujmová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jej reguláciu – územný plán zóny.

Posúdenie stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny: „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ schválenému 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“).

V uvedenom ÚPN - Z sú uvedené pozemky **súčasťou sektoru č. 91.**, v ktorom ÚPN Z stanovuje funkčné využitie územia:

FUNKCIA:

Funkčné využitie územia:

Prevládajúca funkcia – bývanie;

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť;

Neprípustné 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 neprípustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA;

Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

rodinný dom - samostatne stojaci

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia územia:

Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie **102**, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Posudzované stavby garáže, altánku a bazéna sú funkčne naviazané na existujúci samostatne stojaci rodinný dom a ako drobné doplnkové stavby k rodinnému domu sú v danom území z **funkčného** hľadiska prípustné. Posudzované stavby nezvyšujú podiel nebytovej funkcie v danej funkčnej ploche.

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

Pre sektor č. 91: prevládajúca funkcia – bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch.

Posudzované stavby garáže, altánku a bazéna sú funkčne naviazané na existujúci samostatne stojaci rodinný dom a ako drobné doplnkové stavby k rodinnému domu sú v danom území z **funkčného** hľadiska prípustné.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba je v súlade s funkčným využitím územia v znení Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny: „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ (1993) v znení zmien a doplnkov.

UPOZORNENIE:

Objekt B – altánok je v zmysle ÚPN – Z umiestnený v nezastaviteľnom území.

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.

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

Príloha: 1. výkres: „Situácia“, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
+ príloha č.1

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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