



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **01.08.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 57971/2022-
475454**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 5935 6610**

V Bratislave
05.10.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	HOBBY OBJEKT s GARÁŽOU, k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	01.08.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tadeáš Tholt, autorizovaný architekt 1090AA
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2022

Dňa 15.03.2022 bolo pod č. MAGS OUIK 46583/2022-107564 vydané vrátenie podania ako odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „Doplnková stavba k RD“, k.ú. Ružinov, Bratislava II, v ktorom bolo konštatované, že predložená projektová dokumentácia nespĺňa náležitosti, potrebné pre posúdenie investičnej činnosti a následné vydanie záväzného stanoviska.

Dňa 09.06.2022 bolo pod č. MAGS OUIK 54137/2022-385840 vydané opätovné vrátenie podania na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „DOPLNKOVÁ STAVBA K RD“ – zmena stavby pred dokončením, k. ú. Ružinov, Bratislava II, v ktorom bolo konštatované, že vzhľadom na rozsah stavby sa nejedná o doplnkovú stavbu, ale o samostatnú stavbu a pre komplexné posúdenie je potrebné projektovú dokumentáciu dopracovať v zmysle uvedených pripomienok.

Dňa 01.08.2022 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, zohľadňujúca požiadavky uplatnené vo vydanéj písomnosti zo dňa 09.06.2022.

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením, ktorá bola právoplatne povolená dňa 30.01.2018 Rozhodnutím č. j. SÚ/CS 13928/2017/10/SIV-158, zo dňa 20.12.2017 ako garáž. Stavba sa nachádza na pozemku spolu s existujúcim objektom. **Povolená stavba garáže** má 2 podzemné podlažia a 1 nadzemné podlažie. Na 2.PP sa nachádza vínná pivnica, skladový a technický priestor, na 1.PP sa nachádza sklad záhradnej techniky a wellness a na 1. NP sa nachádzajú parkovacie miesta pre 3 autá. Pôdorysný tvar objektu je nepravidelný lichobežník s celkovými rozmermi 13,88 x 16,56 x 2,70 x 11,52 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky +2,970 m od úrovne 1.NP ± 0,000 m. **Zmena stavby pred dokončením** spočíva v nadstavbe 2.NP, ktoré kopíruje pôdorys pôvodnej stavby.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Na nadstavenom podlaží sa bude nachádzať hobby priestor. Dispozičné riešenie ostatných podlaží ostáva nezmenené. Objekt bude zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 6,100 m od úrovne podlahy na 1.NP ± 0,000 m.

Dopravný prístup na pozemok ostáva existujúci priamo z komunikácie Mierová ulica.

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

- výmera záujmového územia:	1 076,00 m²
- zastavaná plocha spolu:	260,30 m² (povolený stav: 260,30 m ²)
zastavaná ploche existujúci objekt:	158,90 m ²
zastavaná plocha hobby objekt:	101,40 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	475,18 m² (povolený stav: 373,78 m ²)
podlažná ploche existujúci objekt:	158,90 m ²
podlažná plocha hobby objekt:	202,80 m ² (povolený stav: 101,40 m ²)
- zeleň na teréne:	760,25 m²
- spevnené plochy:	55,45 m²
- počet bytových jednotiek:	0
- počet podlaží PP/NP:	2/2 (povolený stav: 2/1)
- počet parkovacích miest:	3

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 pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 vnútorné mesto** - regulačný kód **E**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,30	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patrí samostatne stojaci objekt na pozemku s voľnočasovými, relaxačnými a garážovými priestormi, ktoré budú slúžiť ako domové vybavenie pre existujúci objekt, vedený na LV 889 ako rodinný dom, medzi prevládajúce spôsoby funkčného využitia;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	1 076,00 m²		
- zastavaná plocha:	260,30 m²	IZP = 0,242	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	475,18 m²	IPP = 0,442	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	760,25 m²	KZ = 0,707	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná zmena stavby pred dokončením **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód E.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	HOBBY OBJEKT s GARÁŽOU
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Mierová ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

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

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.

UPOZORNENIE:

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:250, Pôdorys – 2. nadzemné podlažie, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:250, Pôdorys – 2. nadzemné podlažie, M 1:100
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor