

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **04.08.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 58279/2022-
484273**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská 12.10.2022
+421 2 59356 610****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| investičný zámer: | Rodinný dom, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 04.08.2022, doplnená 11.10.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení stavby |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre dodatočné stavebné povolenie |
| zodpovedný projektant: | Ing. Peter Strapko autorizovaný stavebný inžinier 6446*11 |
| dátum spracovania dokumentácie: | 7/2022 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby rodinného domu SO 01, ktorá bola započatá bez právoplatného stavebného povolenia. Stavba je v súčasnosti zrealizovaná v celom rozsahu. Pozemok stavby sa nachádza na Pasienkovej ulici v Podunajských Biskupiciach. Na pozemku stavby sa nachádza ďalší objekt.

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, obytné podkrovia a nie je podpivničený. Má jednoduchý pôdorys tvaru obdĺžnika s celkovými rozmermi 6,930 x 14,070 m. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 7,463 m nad úrovňou podlahy 1.NP ± 0,000 m. Dopravné pripojenie je riešené z miestnej cesty Pasienkovej ulice. Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na pozemku investora 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: | 1 322,00 m² |
| - zastavaná plocha spolu: | 231,67 m² |
| zastavaná plocha rodinný dom SO 01: | 97,51 m² |
| zastavaná plocha existujúci objekt: | 134,16 m² |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží spolu: | neuvadené (po prepočte 280,43 m ²) |
| podlažná plocha rodinný dom SO 01: | 199,17 m² (po prepočte 146,27 m ²) |
| podlažná plocha existujúci objekt: | 134,16 m² |
| - zeleň na teréne: | neuvadené (po prepočte 946,38 m ²) |
| - spevnené plochy: | 143,95 m² |
| - počet bytov - SO 01: | 1 |
| - počet podlaží PP/NP - SO 01: | 0/1+ podkrovia |
| - počet parkovacích miest: | 3 |

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

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 zrealizovanej stavby 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 parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie** (územie, kde sa nachádzajú objekty)

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 požiarnu 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.

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D** (časť územia, kde je riešená zeleň)

Podmienky funkčného využitia plôch:

územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Časť pozemku (vo funkcii 102) 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 celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Časť pozemku (vo funkcii 502) je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **vonkajšie mesto** - regulačný kód **D**

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| D | 0,9 | 502 | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zástavba areáloveho charakteru, komplexy | 0,40 | 0,15 |

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 navzázných 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, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
 - časť pozemku nachádzajúca sa vo funkčnej ploche: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 je určená výlučne pre zeleň;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

Vyhodnotenie vo FP 102:

| | pošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie | rozmedzie intenzity využitia vo FP |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| - záujmové územie: | 622,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 231,67 m² | IZP = 0,372 | IZP = 0,11-42* |
| - podlažná plocha (NP): | 280,43 m² | IPP = 0,451 | IPP = 0,11-61* |
| - započítateľná zeleň: | 246,38 m² | KZ = 0,396 | |

* ukazovatele intenzity využitia územia pri jednotlivých pozemkoch v rámci funkčnej plochy boli vypočítané v predloženej projektovej dokumentácii nesprávne. Hodnoty sú uvedené na základe našich prepočtov z dostupných informácií.

- **Zrealizovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu. Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú väčšie odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty s intenzitou dosahovanou pri jednotlivých pozemkoch.

Zrealizovaná stavba **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

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| s dodatočným povolením stavby: | Rodinný dom |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | xxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Podunajské Biskupice |
| miesto stavby: | Pasienková ulica |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 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 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

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

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility žiadame za účelom preferencie chodcov riešiť vjazd cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou existujúceho chodníka, t.j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;
- z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme riešiť úpravu vjazdu na pozemok v maximálnej šírke 6,0 metra;

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:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) - výmera podlažnej plochy objektu SO 01 bola vypočítaná nesprávne, podľa dostupných informácií z predloženej projektovej dokumentácie je jej výmera 146,27 m². Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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 1:300

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:300
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor