



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

A.S.PROJEKT-ing., s.r.o.

Ing. Rastislav Marko
Horská 11
831 52 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53516/2022-
485061**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 5935 6491**

V Bratislave
12.10.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Prestavba rodinného domu“, Na Sitine, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa/doplnenie podania:	23.05.2022/14.09.2022, 11.10.2022 a 12.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	zmena stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Light4Space s.r.o., 916 37 Kálnica 416
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Igor Koválovský, autorizovaný architekt 1446 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01.2022

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad rozhodnutím č. KV/SU/130/2018/4957/DH zo dňa 07.03.2018 (ďalej len „stavebné povolenie“ v príslušnom gramatickom tvare), povolila zmenu dokončenej stavby s názvom: “Prestavba rodinného domu”, na ul. Na Sitine, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vrátane prípojky NN aj na pozemku parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves, podľa projektu autorizovaného architekta Ing. arch. Igora Koválovského – Light4Space s.r.o. z 05.2016 a z 02.2017.

Stavebným povolením správny orgán povolil zmenu dokončenej stavby 2-podlažného rodinného domu s 1 bytom, prestrešeného valbovou strechou, a to v rozsahu: búracie práce, 2 x jednopodlažná prístavba, nadstavba 2NP, stavebné úpravy, zmena dispozičného riešenia a s tým spojená zmena funkčného využitia priestorov, vrátane spevnených plôch a napojenia na technickú infraštruktúru v území. Rozhodnutím č. KV/SU/1014/2018/23233/DH zo dňa 19.12.2018 stavebný úrad povolil zmenu stavby pred dokončením (oporné múry, bazén, zmena spôsobu odvedenia dažďových vôd zo strechy a z drenáže oporných múrov).

Výslednicou povolenej zmeny dokončenej stavby bol 2-podlažný rodinný dom s 1 bytom a 1 samostatným nebytovým priestorom, prestrešený plochou strechou na výškovej úrovni +6,590 m n.m. Bpv. (nad 2.NP) a na výškových úrovniach +4,260 m n.m Bpv. (nad nebytovým priestorom a garážou) a na +2,860 m n.m. Bpv. (nad JV časťou rodinného domu) so 4 parkovacími stáťami (z toho 2 exteriérové), spevnenými plochami, opornými múrmi, bazénom a napojením na technickú infraštruktúru v území.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec povolení vydaných správnym orgánom, a to v rozsahu (rámcový popis zmien):

- zmena dispozičného riešenia nebytového priestoru;
- premiestnenie vstupu z prevádzky zubného technika do záhrady;
- doplnenie výťahu v priestore pôvodnej šatne;
- nadstavba 2.NP nad povolenou jednopodlažnou prístavbou nebytového priestoru (so zachovaním pôdorysných rozmerov tejto časti na úrovni 1.NP); funkčné využitie nadstavby - denná miestnosť zamestnancov prevádzky. Súčasťou tohto priestoru je aj horná stanica výťahu so vstupmi do dennej miestnosti nebytového priestoru a aj do obytného priestoru na 2.NP;
- doplnenie strešného svetlíka v konštrukcii strechy a dymovodu;
- prístavba exteriérového betónového schodiska (bez prestrešenia) pri SZ fasáde rodinného domu pozdĺž skladu (pôvodne garáž) pre sprístupnenie nebytového priestoru na 2.NP;
- zmena v spevnených plochách;
- zmena výšky prestrešenia nad nebytovým priestorom;

Zrealizovanými zmenami nad rámec stavebne povolených riešení došlo k zmenám v parametroch stavby, ktoré reguluje územnoplánovacia dokumentácia platná na záujmové územie, konkrétne k nárastu indexu podlažnej plochy a k zníženiu koeficientu zelene; zastavaná plocha a typologický druh stavby zostali zachované.

Predložený projekt rieši: zmenu stavby zrealizovanú nad rámec vydaných povolení, ktorých výslednicou je izolovaný rodinný dom s 2NP, v ktorom sú riešené 2 funkčné jednotky, a to 1 byt a 1 dvojpodlažný nebytový priestor (dielňa zubného technika s príslušenstvom). Hlavný vstup do obytnej časti je na 1.NP z JZ strany objektu; dvojpodlažný nebytový priestor má riešené 2 vstupy, prvý na JZ fasáde 1.NP, druhý cez exteriérové schodisko na úroveň 2.NP; v rámci ineriéru zabezpečuje vertikálne prepojenie podlaží nebytového priestoru iba výťah. Rodinný dom je prestrešený sústavou plochých striech s maximálnou výškou na: + 6,590 m n.m. Bpv. (prevažná časť); + 7,340 m n.m. Bpv (nad nebytovým priestorom); +5,100 m n.m. Bpv (nad skladom v SZ časť objektu) a + 2,860 m n.m. Bpv. (nad jednopodlažou dvojgarážou (JV časť rodinného domu). V rámci stavby sú riešené spevnené plochy, vrátane 3 exteriérových schodísk, prvé pri SZ fasáde skladu (prístup na 2.NP nebytového priestoru); druhé pri SV fasáde jednopodlažnej časti rodinného domu (s dvojgarážou) pre sprístupnenie loggie prislúchajúcej k obytnej časti na 2.NP a tretie pre sprístupnenie terasy na streche nad časťou dvojgaráže.

Plošné bilancie uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ. Údaje v zátvorkách – údaje zo stavebného povolenia a z projektu pre stavebné povolenie):

- výmera záujmového územia:	860,00 m² (860,00 m ²)
- zastavaná plocha:	350,50 m² (314,00 m ²)
- plocha zelene:	263,50 m² (375,00 m ²)
- spevnené plochy:	246,00 m² (171,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	(nebilancovaná)
- počet bytových a nebytových priestorov:	1/1 (1/1)
- počet podlaží PP/NP:	0/2 (0/2)
- počet parkovacích miest:	4 (4)

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:

nároky na statickú dopravu sú riešené 4 parkovacími miestami/PM, z toho 2 PM sú riešené v garáži a 2PM na spevnených plochách na pozemkoch stavebníka; dopravné napojenie rodinného domu je 2-mi vjazdami z komunikácie Na Sitine.

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 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 parc. č. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx xx, k.ú. Karlova Ves, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- Obytné územia, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

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.

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

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú 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 zložitost, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerespektuje 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. 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:**

- zmenami zrealizovanými nad rámec stavebného povolenia nedošlo k zmene prevládajúcej funkcie stavby (bývanie) a ani k zmene typologického druhu stavby (rodinný dom). V ÚPN

sú rodinné domy zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy **102**. Z hľadiska funkcie je zrealizovaná zmena stavby pred dokončením v súlade s ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- zmenami zrealizovanými nad rámec povolení došlo čiastočne k nárastu celkovej podlažnej plochy, indexu podlažnej plochy (IPP) a k zníženiu plôch zelene a koeficientu zelene (KZ); zastavaná plocha zostala bez zmeny. Kontrolným preverením v zmysle metodiky ÚPN bolo zistené, že rozšírením zastavanej plochy 2.NP o cca 58 m² (v časti nebytového priestoru) došlo k nárastu IPP oproti povolenému riešeniu o hodnotu 0,07 a v prípade plôch zelene došlo k zníženiu pôvodného KZ = 0,43 na KZ = 0,31, čo považujeme za akceptovateľné zmeny vo väzbe na charakter stabilizovaného územia funkčnej plochy 102. Kontrolným preverením v zmysle metodiky ÚPN bolo zistené, že po zmenách dosahuje intenzita využitia územia nasledujúce hodnoty: IZP = 0,36 (0,36), IPP = 0,66 (0,59) a KZ = 0,31 (0,43). Zrealizované zmeny nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a zohľadňujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodnej zástavby v území funkčnej plochy 102. Rodinný dom svojou mierkou a podlažnosťou nevnáša do existujúcej zástavby neprimeraný kontrast, ani neúmerne zaťaženie pozemkov a rešpektuje princíp stabilizovaného územia. Aj po zmene zostal primárne zachovaný stavebne povolený architektonický výraz objektu; charakteristická stabilizovaná zástavba ulice a jestvujúcej urbanistickej štruktúry je rešpektovaná.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **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 zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením:	„Prestavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Na Sitine

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- zrealizovanú stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov za max. prípustnú v stabilizovanom území a stavebnú činnosť, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšiemu zhoršeniu ÚPN regulovaných prvkov intenzity využitia územia, za ukončenú;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené tak, aby tieto neodtekali na susedné pozemky. Dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere zdržiavať v území; odporúčame ich následné využitie na polievanie zelene;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené minimálne 1,5 m od okraja susedného pozemku.

UPOZORNENIE:

V dokumentácii absentuje bilancia podlažnej plochy a IPP, zastavaná plocha a IZP je vyčíslená v rozpore s metodikou ÚPN (započítané sú aj spevnené plochy: bazén, schodisko,..). Predložená dokumentácia je v stupni: zmena stavby pred dokončením, pričom ide o projekt skutočného vyhotovenia stavby. Uvedené nemá vplyv na posúdenie zrealizovaných zmien vo vzťahu k ÚPN a na vydaný súhlas s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením.

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.

Príloha: 1 x potvrdené: Zákes do katastrálnej mapy; Výťahová šachta; Strecha.

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves – stavebný úrad + potvrdené prílohy:
Zákes do katastrálnej mapy; Výťahová šachta; Strecha
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor