



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán  
**Ing. Peter Šlachta**  
**PROXIN, s.r.o.**  
Panónska cesta 17  
851 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa **21.03.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 49516/2023-  
141785**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská**  
**+421 2 59356 610**

V Bratislave  
**18.04.2023**

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

investor:	<b>PROXIN, s.r.o., Panónska cesta 17, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Altánok Podunajská, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.03.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia k dodatočnému povoleniu stavby</b>
spracovateľ:	<b>Archworks, s.r.o., Antolská 6, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Michal Bajan</b> <b>autorizovaný architekt 2238 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2021</b>

**Predmetom posudzovania** je dodatočné povolenie stavby, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Jedná sa o stavbu altánku (vznikajúci konverziou súčasného objektu zriadenia staveniska) ako doplnkovej stavby pre bytový dom. Pre stavbu bytového domu, ktorý je momentálne vo výstavbe, bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 41205/21-458047, 62542/20 zo dňa 28.01.2021.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zrealizovanú stavbu altánku na pozemku stavby bytového domu na Podunajskej ulici. Altánok tvorí doplnkovú stavbu k bytovému domu a je situovaný v zadnej časti pozemku, pričom bude tvoriť zlúčenú funkciu plotu. Má jedno nadzemné podlažie a je zastrešený pultovou strechou s výškou + 3,090 m. Pôdorysný tvar altánku je obdĺžnikový s celkovými rozmermi 18,00 x 4,75 m. Funkčne bude tvoriť komunitný priestor pre stretávanie sa obyvateľov bytového domu. Nachádza sa tu spoločenská miestnosť, letná kuchynka, priestor pre bicykle a kočíky a technická miestnosť.

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

- výmera záujmového územia:	<b>864,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha spolu:	<b>368,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha altánku:	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha bytového domu:	282,00 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha NP spolu:	<b>1088,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha altánku:	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha NP bytového domu:	1002,00 m <sup>2</sup>
- zeleň na teréne:	<b>276,00 m<sup>2</sup></b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| - spevnené plochy:               | <b>216,00 m<sup>2</sup></b> |
| - počet podlaží PP/NP - altánok: | <b>0/1</b>                  |

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

**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.

**Intenzita využitia územia:**

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 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).

**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 bytové domy a k nim prislúchajúce zariadenia a doplnkové stavby medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>zrealizovaný stav</b>	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- záujmové územie:	<b>864,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>368,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,42</b>	<b>IZP = 0,32~0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 088,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,26</b>	<b>IPP = 1,45~1,50</b>
- započítateľná zeleň:	<b>276,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,32</b>	

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahovaný regulatív intenzity využitia pozemku IPP dosahuje nižšiu hodnotu ako objekty vo funkčnej ploche. Index IZP dosahuje mierne vyššiu hodnotu, kde tento nárast vznikol zrealizovaním altánku na riešenom území. Zrealizovaná stavba altánku poskytuje komunitný priestor pre obyvateľov bytového domu, čo považujeme za prínos.

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:	<b>Altánok Podunajská</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Podunajská ulica</b>

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:**

- dosahovanú intenzifikáciu predmetného pozemku z hľadiska hodnoty IZP považujeme v posudzovanom rozsahu za max. prípustnú v stabilizovanom území;
- požadujeme nahradiť zeleň, ktorá bola zabratá zrealizovaním altánku v primeranom rozsahu (napr. vegetačná strecha, formou extenzívnej zelene);

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

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;

#### **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: Architektonická situácia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Architektonická situácia, M 1:200  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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