



Váš list
zo dňa 14.11.2022

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 43399/2023-
142027

Vybavuje / Linka
Ing. Nina Chanečková
+421 904 587 914

V Bratislave
11.05.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom Kurucova x
žiadosť zo dňa:	14.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k dodatočnému stavebnému povoleniu
spracovateľ dokumentácie:	TVAR architekti s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Igor Pohanič autorizovaný architekt 1426 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné zmeny dokončenej stavby rodinného domu na ulici Kurucova, osadeného na parc. č. xxxxxxxxx v k. ú. Vinohrady. Zmeny pozostávajú z úpravy dispozičného riešenia, navýšenia podlažnej plochy druhého nadzemného podlažia, prístavbou dielne a osadením samostatne stojaceho objektu plechovej garáže a dreveného altánu.

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

	Pôvodný stav	Súčasný stav
- výmera záujmového územia:	366,00 m ²	
- zastavaná plocha:	179,60 m ²	228,60 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	241,56 m ²	263,52 m ²
- zeleň:	116,00 m ²	55,30 m ²
- spevnené plochy:	neuvedené	82,10 m ²
- počet bytov:	1	
- počet podlaží NP:	1+ podkrovia	
- počet parkovacích miest:	3	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie je navrhnuté z ulice Jaskový rad a Kurucova. Dokumentácia preukazuje vybudovanie 3 parkovacích miest. 1 PM v garáži s dopravným pripojením z Kurucovej ulice a 2 PM na zatravnenej ploche s dopravným prístupom z ul. Jaskový rad.

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 dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vínohrady, 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.

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:

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 nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov.

V dotváraní území je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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, číslo funkcie 102, stabilizované územie patria rodinné domy k prevládajúcemu spôsobu využitia. Projektová dokumentácia rieši prístavbu rodinného domu, pričom sa navyšuje jeho zastavaná a podlažná plocha.
 - Navrhovaná zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - dosahované indexy intenzity využitia funkčnej plochy vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,66; IPP = 0,85; KZ = 0,12; pričom pôvodné bilančné údaje dosahovali indexy: IZP = 0,53; IPP = 0,77 a KZ = 0,32. Uvažovaný zámer sa nachádza **v stabilizovanom území**, v ktorom boli vypočítané priemerné hodnoty regulatívov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche: IZP = 0,36; IPP = 0,61; KZ = 0,45.
 - Zmena dokončenej stavby výrazne prevyšuje priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast neúmerným zaťažením pozemku. Zastavaná plocha bola navyšená na úkor zelených plôch, čím sa znižuje kvalita zástavby.

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

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby:	Rodinný dom Kurucova x
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ul. Kurucova a Jaskový rad

ODÔVODNENIE:

Z posúdenia predloženej dokumentácie vyplýva, že navrhovaný investičný zámer nie je z hľadiska hmotovo–priestorového riešenia v súlade s ÚPN. Hodnotíme ho ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Navrhované kapacity objektu je potrebné znížiť (zredukovať objem stavby) v súlade s princípmi stanovenými pre reguláciu stabilizovaných území v záujme zvýšenia kvality prostredia.

Vzhľadom na to, že posudzovaný zámer na riešenom pozemku vykazuje oproti jestvujúcej zástavbe zvýšené hodnoty dosiahnutých regulatívov intenzity využitia územia, nie je možné súhlasiť so zmenou stavby pred dokončením v predloženom rozsahu.

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 si ODI uplatnilo podmienky, ktoré pre Vašu informáciu uvádzame:

- pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť požadujeme riešiť jedným spoločným vjazdom v maximálnej šírke 6 m;
- plochu vjazdu do navrhovaného objektu požadujeme realizovať v rovnej nivelete ako chodník pre peších a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený chodník“;

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii evidujeme nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Uvedené nemá vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje deklarovane v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Dňa 02.06.2022 bola žiadateľkou na magistrát doručená žiadosť o Záväzné stanovisko hlavného mesta k predmetnej stavbe, ktorá bola z dôvodu neúplnosti projektovej dokumentácie vybavená vrátením. Dopravná situácia bola v pôvodnom projekte riešená umiernením dvoch parkovacích státi a vjazdu z ulice Kurucova. Súčasná dopravná situácia rieši vonkajšie dve parkovacie státi s vjazdom na pozemok z ulice Jaskový rad, avšak z verejne dostupného mapového portálu je zrejmé, že tento vstup na pozemok nie je zrealizovaný.

Pre úplnosť uvádzame:

V čase posudzovania žiadosti nám dňa 13.04.2023 opätovne prišla žiadosť o vydanie Záväzného stanoviska hlavného mesta k identickej stavbe. Nakoľko projektová dokumentácia sa zhoduje, bude táto žiadosť v našom systéme označená ako duplicitná a spis bude v našom informačnom systéme uzatvorený.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Zastavovací plán, č. výkresu C03

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Zastavovací plán, č. výkresu C03
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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