



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **09.12.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 46284/2025-
19144/Zah**

V Bratislave
22.01.2025

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, v zastúpení XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	Objekt pre poľnohospodárske účely Podunajské Biskupice
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXX, XXXXXX; k. ú. Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Podunajské Biskupice
žiadosť doručená dňa:	09.12.2024
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Eckhardt autorizovaný architekt 2273 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zrealizované objekty v extraviláne mestskej časti Podunajské Biskupice. Na pozemku sa nachádza hlavný objekt skladu s kanceláriou, dielňa a malý sklad. Jedná sa o jednopodlažné objekty so šikmými strechami, ktoré by mali slúžiť pre poľnohospodárske účely. Do hlavného objektu pôdorysného tvaru písmena „L“ o celkových rozmeroch 11,53 x 10,75 m sa vstupuje cez vyrovnávacie schodisko. Zo zádveria sa vstupuje do dvoch skladových miestností, kancelárie s archívom, kúpeľne a WC. Objekt dielne a malého skladu sú prístupné priamo z terénu a dispozične predstavujú jednu miestnosť. V blízkosti dielne investor plánuje vybudovať jednoduché prestrešenie. Na pozemku sú vybudované úložiská pre záhradné náradie.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je uvedená v počte 2 PM, ich umiestnenie nie je nevyhnutné. Pozemok je prístupný dvoma vjazdmi, jeden je pripojený na nespevnenú cestu a ďalší na susednú parcelu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):
výmera záujmového územia: **627,00 m²**

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

zastavaná plocha spolu:	140,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	140,00 m²
zeleň na teréne:	90,40 m²
spevnené plochy:	396,60 m²
počet podlaží PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	2

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxx, k. ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELEN A PÔDY, orná pôda, číslo funkcie 1205, stabilizované územie**

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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.

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 územia:**
 - Posudzované objekty nespĺňajú podmienky a spôsob využitia funkčnej plochy 1205. Objekty v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie považujeme ako stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou za neprípustný spôsob využitia funkčnej plochy.
 - Posudzovaná stavby **nie je** z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
		stav
- výmera záujmového územia:	627,00 m²	
- zastavaná plocha:	140,00 m²	IZP = 0,22
- podlažná plocha (NP):	140,00 m²	IPP = 0,22
- započítateľná zeleň:	*90,40 m²	

* *plochy zelene, ktoré sú využívané v rámci susedných pozemkov, nie je možné započítať do záujmového územia.*

- Posudzovanú stavbu **hodnotíme ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií predmetnej funkčnej plochy**. Stavba nie je v súlade s princípmi stanovenými pre reguláciu predmetného územia v záujme zvýšenia kvality prostredia.

Predložená zrealizovaná stavba nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že posudzovaná stavba nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu nesúlad ďalej odôvodňuje:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Z hľadiska typológie stavieb predstavuje hlavný objekt (definovaný ako sklad s kanceláriou) svojim dispozičným riešením predovšetkým rodinný dom, čo je v zmysle ÚPN vo funkčnej ploche 1205 neprípustným spôsobom využitia územia. Rovnako ostatné stavby na pozemku (definované ako dielňa a malý sklad) predstavujú z hľadiska dispozično-prevádzkového riešenia stavby, ktoré dopĺňajú/podčiarkujú funkciu bývania v rodinnom dome spolu s doplnkovými stavbami.
- Predmetná funkčná plocha č. 1205 predstavuje predovšetkým územia poľnohospodárskej pôdy, pričom pri posudzovanej stavbe nebol preukázaný akýkoľvek súvis s prevládajúcou funkciou. Podiel zelene je 14% vo vzťahu k celkovej výmere parcely, pričom sa uvádza, že tieto plochy sú využívané v rámci susedných pozemkov, z čoho vyplýva, že k stavbe nepripadá žiadna zeleň.
- Uvádzame, že v poľnohospodársky využívannej krajine sa činnosť odvíja najmä z plnenia opatrení vyplývajúcich zo zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:

- projektová dokumentácia nie je úplná, čo sa týka riešenia dopravy, nakoľko neobsahovala dopravný výkres s príslušným kótovaním a znázornením parkovacích miest;

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom železníc.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska, sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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