



Váš list číslo/zo dňa
22.06.2020

Naše číslo
MAGS OUIIC 52955/20-367944

Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová/230

Bratislava
14.07.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Pálavská – novostavba rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	22.06.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Prokopovič, 1143*AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami, ktorý má jedno podzemné, dve nadzemné a jedno ustúpené podlažie (priestor pre vyústenie schodiska vedúceho na strechu). Byty na 1. a 2. NP majú samostatný vstup zo spoločného schodiska, v každom sa nachádzajú po dve izby a obytná kuchyňa s jedálňou a obývacou izbou. Stavebný objekt má plochú strechu s atikou/zábradlím nad 2. NP na kóte + 7,610 m a nad ustúpeným podlažím na kóte + 8,920 m. Parkovanie pre štyri osobné automobily je zabezpečené na spevnenej ploche na pozemku stavebníka.

Plošné bilancie riešeného územia – údaje uvedené v projektovej dokumentácii:

- Plocha pozemkov: 665,20 m²
- Zastavaná plocha: 102,40 m²
- Spevnené plochy: 69,20 m²
- Počet nadz. podlaží: 2

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia – údaje uvedené v žiadosti o záväzné stanovisko:

index zastavanej plochy (IZP): 0,21
index podlažných plôch (IPP): 0,40
koeficient zelene (KZ): 0,78

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“):

Záujmový pozemok sa rozkladá na dvoch funkčných plochách:

1. väčšia časť záujmového pozemku spadá do územia, pre ktoré ÚPN BA určuje **funkčné využitie: územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – vinice**, číslo funkcie **1202**, **stabilizované územie**, informačný kód **S**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: vinice

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: krajinnú a ekostabilizačnú zeleň

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia: časť pozemku je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V stabilizovanom území sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

2. menšia časť záujmového pozemku spadá do územia, pre ktoré ÚPN BA určuje **funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, regulačný kód **B**

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.

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.

Neprípustné: 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 umyvárnou 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:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód B:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 400 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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 nadväzných 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).

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok reg. „C“ parc. č. **xxxxx** k. ú. Vinohrady bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás č. 22/10** zo dňa 13.6.2006 (**ďalej len „ÚPN Z“**). Obstarávateľom predmetného ÚPN Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN Z pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Funkčné usporiadanie: plochy poľnohospodárskej pôdy sú plochy pozemkov určené pre vybrané druhy poľnohospodárskej výroby. Na takto definovaných pozemkoch je možné umiestňovať chatky o zastavanej ploche do 25 m² a jednom nadzemnom podlaží s možnosťou šikmého zastrešenia, ktoré nevytvára podkrovie ani povalu. Zároveň na pozemkoch, ktoré sú určené ako plochy poľnohospodárskej pôdy, je možné pri výmere nad 10 ha umiestňovať stavby, súvisiace s poľnohospodárskou výrobou s podmienkou, že sa jedná o ucelený pozemok a celú jeho výmeru obhospodaruje jedna fyzická alebo právnická osoba.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je **základným a zároveň nadradeným** územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy.

Investičný zámer – rodinný dom sa podľa ÚPN BA nachádza v území s funkčným využitím pre poľnohospodársku zeleň a pôdu – vinice a podobne podľa ÚPN Z ide o plochy poľnohospodárskej pôdy. Na tomto území nie je prípustná výstavba rodinných domov. Menšia časť záujmového pozemku spadá podľa ÚPN BA do funkčnej plochy málopodlažnej zástavby obytného územia, ale táto plocha nedosahuje minimálnu výmeru 400 m², ktorú pre výstavbu stanovuje územnoplánovacia dokumentácia. Vzhľadom k zjavnému nesúladu návrhu s ÚPN BA z hľadiska funkčného využitia investičný zámer nebol posudzovaný z hľadiska intenzity využitia pozemku.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **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 Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Pálavská – novostavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Pálavská

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska funkčného využitia územia.

Investičný zámer sa nachádza na pozemku, ktorý spadá do dvoch funkčných plôch. Samotná stavba rodinného domu sa (podľa mapového portálu mesta Bratislavy – projektová dokumentácia neobsahuje zakres umiestnenia stavby vo funkčnej ploche) nachádza na poľnohospodárskej pôde a to ako v zmysle ÚPN BA: územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – vinice, tak podľa ÚPN Z: plochy poľnohospodárskej pôdy.

Menšia časť pozemku (menej ako polovica pozemku = menej ako 333 m²) sa nachádza vo funkčnej ploche s využitím pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, kde je síce umožnená výstavba rodinných domov, ale nedosahuje 400 m², čo je minimálna výmera, ktorú určuje ÚPN BA v tomto rozvojom území s regulačným kódom B.

Vzhľadom k tomu, že stavbu nie je možné do územia umiestniť z dôvodu nesúladu s územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska funkčného využitia územia, posudzovanie z hľadiska intenzity využitia územia je bezpredmetné.

Z uvedených dôvodov hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasí, aby bola na pozemku reg. „C“ parc. číslo xxxxxx k. ú. Vinohrady umiestnená stavba rodinného domu.

Konštatujeme, že žiadateľom predložené vyhodnotenie súladu návrhu s ÚPN BA v texte žiadosti o záväzné stanovisko je nesprávne a projektová dokumentácia nie je úplná. Tieto nedostatky podania (ani ich prípadná náprava) nemajú vplyv na výsledné znenie tohto záväzného stanoviska.

Predložená projektová dokumentácia nebola posudzovaná z hľadiska dopravy vzhľadom k zjavnému nesúladu návrhu s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Po preštudovaní doplňujúcich podkladov (rozhodnutí, stavebných povolení a pod.) uvádzame, že majú informatívny charakter a na posudzovanie súladu návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou nemajú žiadny vplyv.

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.

Projektovú dokumentáciu - časť architektúra v jednom vyhotovení sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia: 1 x architektúra, 2 x elektrická prípojka, 2 x meranie a regulácia plynu a 2 x kanalizačná a vodovodná prípojka

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto - Stavebný úrad