

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. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie**, informačný kód **S**

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:

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území ÚPN stanovuje pre reguláciu územia: kód **S - rozvojová a stabilizovaná plocha** je situovaná na území, **pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.**

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxx xxxxxx, k. ú. Vinohrady bol schválený **Územný plán zóny Koliba - Stráže** č. 7/1996 zo dňa 26.11.1996 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 6/2000 zo dňa 16.06.2000 a č. 1/2008 zo dňa 16.04.2008. Obstarávateľom predmetného ÚPN Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN Z stanovuje pre posudzované územie **funkčné usporiadanie:** „*plochy s obytnou funkciou – plochy pozemkov zastavané objektami rodinných a bytových domov, alebo sú na zastavenie určené*“. V severovýchodnej časti predmetných pozemkov ÚPN Z určuje priestorové usporiadanie: „*bytové domy – realizačný celok M*“ s maximálnym koeficientom zastavanej plochy = 0,46 a maximálnou podlažnosťou = 4 NP. Pre juhozápadnú časť posudzovaného územia (cca ¼ celkovej plochy pozemkov) platí priestorové usporiadanie: „*rodinné domy – realizačný celok TZ2*“ s maximálnym koeficientom zastavanej plochy = 0,3 a maximálnou podlažnosťou = 2 NP.

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN Z uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy a garáže sú doplnkovým vybavením rodinných domov pre zabezpečenie nárokov statickej dopravy.
- ÚPN Z ako spodrobňujúca územnoplánovacia dokumentácia určuje predmetné územie pre výstavbu bytových domov. Aktuálne je územie zastavané rodinnými domami, pričom garáž sa nepočíta ako samostatná funkcia, ale ako doplnková k primárnej a slúži na zabezpečenie nárokov statickej dopravy.
- Nepovolená stavba garáže je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

- Spodrobňujúca územnoplánovacia dokumentácia (na ktorú poukazuje ÚPN) určila toto územie pre zástavbu bytovými domami, kde je z hľadiska intenzity stanovený maximálne prípustný koeficient zastavanej plochy KZP=0,46 a maximálny počet nadzemných podlaží = 4 NP.
- Rodinný dom, ku ktorému prislúcha predmetná nepovolená stavba garáže sa nachádza v území zastavanom výlučne rodinnými domami, čo je rozdielny typologický druh zástavby ako stanovuje ÚPN Z. Z toho dôvodu sa k posudzovaniu intenzity predmetných pozemkov pristupovalo porovnaním s identickou zástavbou rodinných domov v kontaktnom území. Na záujmových pozemkoch vykazuje jestvujúci rodinný dom spolu s nepovolenou garážou KZP=0,29, čo je porovnateľné s priemerným KZP=0,276 v danom území. Predmetná garáž, ako doplnková funkcia pre jestvujúci rodinný dom nepredstavuje neprimeraný zásah do intenzity v danej funkčnej ploche a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby rodinných domov.

Zrealizovaná stavba garáže pri jestvujúcom rodinnom dome **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	„Horná Vančurova – garáž pri rodinnom dome“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Horná Vančurova

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 riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka;

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

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii boli zistené **nezrovnalosti**: terasa a bazén (ktoré nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska) majú podľa dostupných mapových portálov iné rozmery, ako je to zakreslené v situácii. Uvedené nemá vplyv na posúdenie nepovolenej stavby garáže.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: situácia, pôdorys, pohľad SZ

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + príloha

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor