



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

JAVISY, s.r.o.

Mgr. Jana Pohančeničková

Koprivnická 9/A

841 01 Bratislava

Váš list
zo dňa 28.10.2021

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 64882/2021-
15131/2022**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
09.06.2022

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Prístavba rodinného domu, spevnené plochy parkovania a vjazdu do podzemnej garáže a oporný múr na východnej hranici pozemku“, Bellova xx, k. ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	28.10.2021, doplnená dňa 02.12.2021, 15.05.2022 a 13.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľuboš Ďurček, autorizovaný architekt 1165 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2021 a revízia: 11/2021

Predmetom posudzovania je zmena dokončenej stavby rodinného domu - prístavba, oporný múr a spevnené plochy, ktoré boli zrealizované bez stavebného povolenia.

Vydané právoplatné rozhodnutia k rodinnému domu (podľa podkladov od žiadateľa):

- **rozhodnutie o povolení stavby** č. ÚKaSP-2005/1782/sp-AMI zo dňa 21.02.2006, právoplatné dňa 10.04.2006, ktorým bola povolená stavba pod názvom „Komplex rodinných domov – Mestské vily Bellova“ v Bratislave, ktorého súčasťou bol rodinný dom, pod označením „SO 03 samostatne stojaci rodinný dom“, na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady;
- **rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením** č. 295/2016/ÚKSP/FABA-1 zo dňa 20.03.2016, právoplatné dňa 02.04.2016, na stavebný objekt „SO 03 samostatne stojaci rodinný dom“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady
- **rozhodnutie o povolení užívania stavby** č. 1976/2021/843/2020/ÚKSP/STEA-22 zo dňa 07.05.2021, právoplatné dňa 13.05.2021, na objekt „SO 03 samostatne stojaci rodinný dom“ s dvomi podzemnými a dvomi nadzemnými podlažiami, pričom medzi 1.PP a 2.PP sa nachádza malé medzipodlažie, slúžiace na úložisko počítačových dát. Zo schodiskovej haly rodinného domu sa osobným výťahom, alebo dvojramenným schodiskom schádza do 2.PP. Od schodiska a výťahu sa cez železobetónovú spojovaciu podzemnú chodbu, ktorá je v miernom sklone schádza do podzemnej garáže.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Popis zrealizovanej zmeny dokončenej stavby: zmena dokončenej stavby spočíva z vybudovania jednopodlažnej prístavby k rodinnému domu na pozemku parc. č. xxxxxxxx, (rodinný dom je situovaný na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx), spevnených plôch a oporného múru v dolnej juhovýchodnej časti pozemku parc. č. xxxxxxxx. Predmetné pozemky, na ktorých sa nachádza rodinný dom s prístavbou, spevnené plochy, vjazd do garáže a oporný múr sa nachádzajú v svahovitom území, v intenzívne zastavanej lokalite s rodinnými domami, na Bellovej ul.

Základom architektonickej kompozície existujúceho skolaudovaného rodinného domu je bohato presklená pravouhlá, kubusovitá hmota s terasami a balkónmi. Na túto základnú hmotu domu plynulo nadväzuje jednopodlažné krídlo juhovýchodného traktu s vybudovanými dvomi posilňovňami. Pokračovaním tohto traktu na rovnakej podlažnej úrovni, tzn. v úrovni prvého podzemného podlažia: 1.PP = -3,340 m bola zrealizovaná jednopodlažná prístavba, nepravidelného, lichobežníkového tvaru, s prestrešením plochou vegetačnou strechou, s hornou hranou na výškovej úrovni $\pm 0,000$ m. V prístavbe je riešená fínska sauna s priestorom pre oddych, sprcha, spoločensko-oddychovo-zábavná časť domu s domácou vinárničkou, so skladmi vína, s barom, s biliardom, fotokomorou a sociálno-hygienickým zázemím. V prístavbe sa ďalej nachádza hlavná spoločensko-obytná a zábavno-relaxačná časť s hosťovským traktom vybaveným hosťovskými izbami, v celkovom počte 6 izieb, orientovanými na severovýchodnú terasu a s výhľadom do záhrady. Prístavba bude slúžiť funkcii a potrebám relaxu obyvateľov rodinného domu, vrátane spevnených plôch pre parkovanie vozidiel a vjazdu do podzemnej garáže s oporným múrom na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx, v dolnej časti pozemku, na východnej hranici pozemku, ktorý slúži na zabezpečenie svahu.

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

- výmera záujmového územia:	2906,00 m²
- zastavaná plocha rodinného domu:	421,00 m²
- zastavaná plocha prístavby:	365,00 m²
- celková zastavaná plocha:	786,00 m²
- zeleň spolu:	1818,20 m²
- z toho:	
zatrávňovacia dlažba:	380,00 m²
plocha trvalá zeleň vrátane strešnej záhrady	1328,70 m²
zelená extenzívna strecha prístavby:	109,50 m²
(zápočet 30%)	
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	2/2
- počet parkovacích miest:	2 na teréne
- počet parkovacích miest v podzemnej garáži:	16

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Podľa vydaného rozhodnutia o povolení užívania stavby rodinného domu z roku 2021 je parkovanie zabezpečené 2 parkovacími miestami pri vstupe do objektu, na Bellovej ulici, pričom v objekte rodinného domu je skolaudovaná podzemná garáž, na úrovni -11,230 m. V dolnej južnej časti územia je zrealizovaná spevnená plocha s príjazdom do garáže a spevňujúci oporný múr, ktorý zabezpečuje a stabilizuje svahovitý terén v danej lokalite.

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 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, 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 navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

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

Pozemky, prislúchajúce k stavbe sa nachádzajú v území, pre ktorý bol schválený „Územný plán zóny Podhorský pás“ č. 22/10 zo dňa 13.6.2006 (ďalej len „ÚPN Z“). Obstarávateľom bola Mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN Z pre predmetné pozemky stanovuje:

Funkčné usporiadanie: obytné územie rodinných domov - územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3, alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

Priestorové usporiadanie: regulačnými prvkami priestorového usporiadania – stanovené vo výkrese č. 7 a č. 8 ÚPN Z sú: uličná čiara, hlavná a podružná stavebná čiara a hranica novej zástavby.

Limity využitia predmetného územia:

parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;	xxxxxxx
a) maximálny počet nadzemných podlaží:	2	2
b) maximálny koeficient zastavanej plochy (KZP _{max.}):	0,20	0,30
c) minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KVZP _{min.}):	0,65	0,60

Počet podzemných podlaží nie je obmedzený, pričom za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príslušného terénu.

Pre sprehľadnenie bilancii a z dôvodu lokalizácie pozemkov, ktoré sú podľa ÚPN Z v dvoch rozdielnych regulačných blokoch, pri popise stavby ďalej v texte používame pri pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, zápis: „časť A“ a pri pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, zápis: „časť B“.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - realizáciou prístavby k rodinnému domu nedošlo k zmene typologického druhu zástavby a k zmene funkcie. Rodinné domy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy, kód 102 (podľa ÚPN) a ÚPN Z. Z hľadiska funkcie je zmena dokončenej stavby v súlade s ÚPN a ÚPN Z.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní zrealizovanej prístavby a spevnených plôch):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN Z
- celková výmera záujm. územia:	2906,00 m²		
z toho:	časť A: 2083,00 m²		
	časť B: 823,00 m²		
- počet podlaží prístavby:	časť A: podlažie zrealizované v úrovni 1PP pôvodného RD		2 NP
	časť B: 0 NP		2 NP
- celková zastav. plocha: (RD + prístavba)	časť A: 786,00 m²	KZP_A = 0,37	KZP_{max.} = 0,20
	časť B: 0	KZP_B = 0,00	KZP_{max.} = 0,30
- započítateľná zeleň:	časť A: 393,80 m²	KVZP_A = 0,189	KVZP_{min.} = 0,65
	časť B: 126,80 m²	KVZP_B = 0,154	KVZP_{min.} = 0,60

- Z hľadiska intenzity využitia územia je celková zastavaná plocha rodinného domu vrátane prístavby 786 m², KZP z celkovej výmery pozemkov 2906 m² je 0,27 a zo samostatnej „časti A“ je 0,37. Zmena dokončenej stavby dosahovaným koeficientom zastavanej plochy nerešpektuje maximálne stanovený regulatív z celkovej plochy pozemkov a ani z plochy pozemkov v „časti A“. Z hľadiska dosahovanej hodnoty KZP_A je zrealizovaná zmena dokončenej stavby v rozpore s ÚPN Z;
- pri bilanciách koeficientu zelene (KZ) v zmysle metodiky ÚPN bola zohľadnená zeleň v zmysle tabuľky zápočtov, t.j. plocha zelene z rastlého terénu a započítateľná plocha zelene nad podzemnou garážou, prepočítaná redukčným koeficientom 0,9. V zmysle metodiky ÚPN je celková plocha zelene 1028,11 m² z celkovej plochy pozemkov 2906 m² a KZ = 0,353;
- pri bilanciách KVZP podľa metodiky ÚPN Z bola zohľadnená „výlučne zeleň“ z rastlého terénu (záväzná časť ÚPN Z, časť druhá, záväzné regulatívy, § 9 ods. (7): Minimálny koeficient voľnej zelenej plochy je daný podielom voľnej zelenej (nezastavanej) plochy pozemku z celkovej plochy pozemku. Na podklade grafickej časti predloženej projektovej dokumentácie (PD), výkres č. 01 Situácia a výkres č. 06 Spevnené plochy je celková plocha zelene z rastlého terénu 520,60 m² a KVZP z celkovej výmery pozemkov 2906 m² je 0,179. Z plochy pozemkov 2083 m² (časť A) je KVZP_A = 0,189, pričom ÚPN Z stanovuje v časti A min. KVZP_A = 0,65. Z plochy pozemkov 823 m² (časť B) je KVZP_B = 0,154, pričom ÚPN Z stanovuje v časti B min. KVZP_B = 0,60. Z hľadiska dosahovaných hodnôt KVZP_A a KVZP_B je zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu v rozpore s ÚPN Z.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a nie je v súlade s ÚPN Z Podhorský pás.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	„Prístavba rodinného domu, spevnené plochy parkovania a vjazdu do podzemnej garáže a oporný múr na východnej hranici pozemku“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Bellova ul.

Odôvodnenie:

Rodinný dom s dvomi podzemnými a dvomi nadzemnými podlažiami s jednou bytovou jednotkou a podzemná garáž s vegetačnou strechou má vydané právoplatné rozhodnutie o povolení užívania stavby.

Predmetom posúdenia súladu s ÚPN a ÚPN Z je zrealizovaná prístavba k rodinnému domu, spevnené plochy pred garážou a oporný múr, v dolnej časti pozemku.

V zmysle ÚPN Z sú predmetné pozemky súčasťou „sektoru 2-07“ a súčasne 3 regulačných blokov, z toho sú 2 regulačné bloky s rovnakou reguláciou. Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx sme označili ako „časť A“ (súčasť 2 blokov s rovnakou reguláciou) a pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx, ako „časť B“.

Zmena dokončenej stavby zrealizovanou prístavbou o celkovej ploche 365 m², realizáciou spevnených plôch a oporného múru, vo väzbe na zložité terénne podmienky, má výrazný vplyv na výsledný maximálny koeficient zastavanej plochy, a tým aj na výsledný minimálny koeficient voľnej zelenej plochy, ktoré sú stanovené v ÚPN Z.

Dosahovaný koeficient zastavanej plochy KZP_A = **0,37** (časť A), prekračuje v ÚPN Z stanovený maximálny koeficient zastavanej plochy KZP_{max.} = **0,20**.

Plochy zelene na pozemkoch v „časti A“ a „v časti B“ nedosahujú ani minimálne hodnoty KVZP_A a KVZP_B určené v ÚPN Z, v sektore 2-07.

V zmysle metodiky ÚPN Z je KVZP_A a KVZP_B dané podielom voľnej zelenej (nezastavanej) plochy pozemku z celkovej plochy pozemku.

V nadväznosti na uvedené pri bilanciách KVZP neboli zohľadnené plochy so zatrávňovacích tvárnic, strechy s vegetačnými úpravami a ani zeleň nad podzemnými stavbami.

Z uvedeného vyplýva, že **zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu je v rozpore s platnou ÚPN Z** a nie je možné súhlasiť s jej dodatočným povolením.

UPOZORNENIE:

Predložená projektová dokumentácia nebola posudzovaná z hľadiska požiadaviek na dopravné zabezpečenie, vzhľadom na nesúlad zrealizovanej zmeny dokončenej stavby s ÚPN Z.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor