



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Juraj Antal

Jakubovo námestie 2555/2
811 09 Bratislava

Váš list
zo dňa **02.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 54285/2022-
386004**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
10.06.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Úprava časti strechy s vikierom v rámci podkrovného bytu č.xx na Povrazníckej ulici č. xx“, pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	02.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Antal - AnArch, Jakubovo nám. 2555/2, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Antal, autorizovaný architekt, číslo osvedčenia 2117AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2022

Predmetom posudzovania je zmena dokončenej stavby bytového domu na Povrazníckej ul. č. xx, k.ú. Staré Mesto, pozostávajúca z prepojenia 2 existujúcich vikierov v časti strechy orientovanej do dvora, ktorá bola zrealizovaná bez povolenia stavebného úradu.

Stavebný zásah do strešnej konštrukcie bol zrealizovaný v priestore zvýšeného podlažia podkrovného bytu č. xx, medzi menším vikierom so sedlovou strechou a väčším vikierom prestrešeným pultovou strechou. Cieľom zmeny bola úprava podchodnej výšky v interiéri v „hobby miestnosti“, a to z dôvodu, že pôvodná podchodná výška s jej šikmou časťou obmedzovala bezpečné užívanie sociálneho zázemia, resp. prístup do jeho časti.

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 je **záujmový pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Intenzita využitia územia: záujmový pozemok je 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 zložitosť, 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:

- **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. 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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmová parcela je súčasťou **územia kompaktného mesta - zóna B**, ktorá tvorí obalový priestor pamiatkovej zóny CMO - zóny A kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou.

Stavba sa nachádza v pamiatkovom území CMO.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby je v súlade s ÚPN. Zrealizovanou zmenou nedochádza k zmene podielu funkcie v území funkčnej plochy číslo funkcie 101, ani k zmene typologického druhu stavby.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- prepojením 2 existujúcich vikierov v byte č. xx na Povrazníckej ul. č. xx, došlo k minimálnemu nárastu podlažnej plochy stavby cca o 1,5 m², čo pri zastavanej ploche 190 m² (Povraznícka xx), predstavuje nárast IPP o 0,007. Dosahovaná miera zmeny IPP je zanedbateľná, nevznáša do územia stabilizovanej funkčnej plochy neprijateľný nárast ani kontrast. Z hľadiska intenzity využitia záujmového pozemku konštatujeme súlad s ÚPN.

Dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby **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 zmeny dokončenej stavby:	„Úprava časti strechy s vikierom v rámci podkrovného bytu č. na Povrazníckej ulici č. “
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Povraznícka xx

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;

UPOZORNENIE:

Priložená projektová dokumentácia nezodpovedá typu konania vedenému na príslušnom stavebnom úrade. Ku konaniu požadujeme opraviť názov predloženej projektovej dokumentácie na „Projekt k dodatočnému povoleniu zmeny dokončenej stavby“.

K zmene architektonického výrazu objektu v rovine strešnej krajiny je v rámci konania potrebné doložiť súhlasné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

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: Pôdorys zvýšeného podlažia bytu č. 12-nový stav; Pôdorys strechy – nový stav; Rez AA,BB - nový stav

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: Pôdorys zvýšeného podlažia bytu č. 12 - nový stav; Pôdorys strechy – nový stav; Rez AA,BB - nový stav

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor