



Váš list
zo dňa **27.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUI54183/2022-
386266**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
23.06.2022

VEC: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k dodatočnému povoleniu stavby**

investor:	XX
investičný zámer:	Záhradná chata, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 5961/1 a 5961/2, k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	Spríevodná a technická správa, pôdorys a rezy objektom
spracovateľ dokumentácie:	Prof. Ing. Juraj Králik, PhD
zodpovedný projektant:	Prof. Ing. Juraj Králik, PhD číslo autorizačného osvedčenia- neuvedené
dátum spracovania dokumentácie:	neuvedený

Predložená projektová dokumentácia rieši: skutkový stav zrealizovanej stavby - jestvujúcej záhradnej chatky, ktorý má jedno podzemné podlažie, maximálnych pôdorysných rozmerov 4,8 x 5,3 m (vrátane presklenej verandy). Prestrešená je plochou strechou. Konštrukčná výška objektu je 2,67 m.

Napojenie objektu na rozvody inžinierskych sietí a riešenie nárokov statickej dopravy nie je v predloženej časti projektovej dokumentácie uvedené.

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

- výmera záujmového územia:	neuvedené
- zastavaná plocha:	25,44 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	0,00 m²
- zeleň:	neuvedené
- spevnené plochy:	neuvedené
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	1/0
- počet parkovacích miest:	neuvedené

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 reg. „C“ KN parc. č. 5961/1 a 5961/2, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C**

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 požiaru 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.

Pozemky 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 **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300-450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,35

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, sú záhradné chaty **ako stavby určené na individuálnu rekreáciu neprípustné.**
- Zrealizovaná stavba záhradnej chaty **je z hľadiska svojho funkčného využitia v rozpore s ÚPN.**

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

- nie je možné stavbu posudzovať, nakoľko v predloženej žiadosti nie sú priložené žiadne doklady preukazujúce vlastnícky vzťah stavebníka k pozemkom, resp. doklady preukazujúce iné právo k pozemkom, na ktorých je stavba zrealizovaná (ani k okolitým pozemkom).

Zrealizovaná stavba **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 dodatočným povolením zrealizovanej stavby:	Záhradná chata
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	5961/1 a 5961/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Záhradkárska osada DUNAJ

Na objekt záhradnej chaty, postavenej pôvodnou vlastníčkou pani Jozefou Králikovou, bytom Mickiewiczova 6, Bratislava, bolo vydané Obvodným národným výborom Bratislava II, Tomášikova ul. č. 20, 829 76 Bratislava, dňa 15.6.1981, pod č. Výst.327/1978/81/So, kolaudačné rozhodnutie, ktorým bolo povolené užívanie stavby na dobu určitú do 30.12.1985. V predloženej žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k dodatočnému povoleniu, nebol

predložený žiadny ďalší doklad, na základe ktorého by bolo povolené užívanie objektu po uplynutí vyššie uvedeného termínu doby užívania. Z uvedených dôvodov je potrebné stavbu považovať za t. č. nepovolenú. Súčasne je potrebné konštatovať, že žiadateľ nepreukázal ani vlastnícky vzťah k pozemkom, na ktorých je stavba zrealizovaná, ani iné právo k užívaniu predmetných pozemkov, resp. okolitých pozemkov.

Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 5961/1 k.ú., Ružinov, Bratislava je vedený na liste vlastníctva č. 1201 pre vlastníka Hlavné mesto SR Bratislava. Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 5961/2, k.ú. Ružinov, Bratislava, nemá ku dnešnému dňu založený list vlastníctva. Jestvujúca stavba záhradnej chaty, je vedená na liste vlastníctva č. 9406 na vlastníka Prof. Ing. Juraja Králika, PhD., Víglaszká 12, Bratislava.

V zmysle platného znenia ÚPN sa táto záhradná chatka nachádza vo funkčnej ploche - OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie, regulačný kód C, v ktorom sú stavby určené na individuálnu rekreáciu zaradené medzi neprípustný spôsob využitia funkčnej plochy.**

Z uvedeného dôvodu nie je možné súhlasiť s jej dodatočným povolením.

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.

1 x predloženú časť projektovej dokumentácie sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor