



Váš list
zo dňa 27.04.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52504/2022-
488255**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 2 5935 6225**

V Bratislave
23.11.2022

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

investor:	XXX XXX
investičný zámer:	Záhradný domček, garáž, sklad, ul. Miletičova xx, pozemky reg. CKN parc. č. xxxxxxxxxxxx, s minimálnym presahom na pozemky reg. CKN parc. č. xxxxxxxxxxxx a pozemok reg. EKN parc. č. xxxxxxxx (podľa geometrického plánu pozemky parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx), k.ú. Nivy, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	27.04.2022 doplnená 24.05.2022, 14.10.2022, 17.10.2022, 21.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného zhotovenia stavby
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Silvia Cejpková, PhD.
dátum spracovania dokumentácie:	04/2022 a 05/2022 (výkres pôdorys a dopravný prístup) 11/2022 (výkres č. 01 – Situácia)

Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sú súčasťou majetkovoprávneho vysporiadania, pričom v zmysle geometrického plánu č. 44/2022 sú pozemky pod stavbou evidované ako pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx spolu o výmere 5 m².

Predmetom projektovej dokumentácie je dodatočné povolenie stavby „Záhradný domček, garáž a sklad“, ktorý tvorí doplnkovú stavbu k bytovému domu. Objekt je samostatne stojaci, nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím, zastrešený plochou strechou s výškou 3,125 m. Všetky priestory majú samostatný vstup z exteriéru, garáž je v interiéri prepojená so skladow. Sklad a záhradný domček sú prístupné zo záhrady bytového domu.

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

- výmera záujmového územia: **688,00 m²**
(vo vlastníctve investora 683 m², ostatné pozemky o výmere 5 m²)
- zastavaná plocha (zámer): **90,43 m²**
- zastavaná plocha (spolu s BD): **286,43 m² (286,82)**
- podlažná plocha nadzemných podlaží (zámer): **90,43 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží (spolu s BD): **482,43 m² (483,21)**
- zeleň:
na teréne: **295,74 m²**

- spevnené plochy: **105,83 m²**
- počet podlaží PP/NP (zámer): **0/1**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba tvorí zázemie bytového domu, tvorí jeho doplnkovú funkciu. Dopravné pripojenie areálu stavby je z obslužnej komunikácie Dohnányho cez podjazd, ktorý je súčasťou bytového domu na pozemku parc. č. xxxxxxxx a prejazdom cez pozemky vnútrobloku bytových domov ohraničených ulicami Miletičova, Šumavská, Dohnányho a Záhradnícka – pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, podľa situácie znázornenej na výkrese s názvom „Situácia – Dopravný prístup“. Druhý dopravný prístup do vnútrobloku je cez podjazd bytových domov na pozemku parc. č. xxxxxxxx zo strany Šumavskej ulice.

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“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** stanovuje ÚPN reguláciu funkčného využitia územia **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 101, **stabilizované územie**.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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, 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, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú 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 zložitost', 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:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- existujúca stavba tvorí doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe – bytový dom, ktorý je v danej funkčnej ploche viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, prípustný.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie jestvujúci stav	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	688,00 m ²		
- zastavaná plocha:	286,43 m ²	IZP = 0,42	IZP_{priem} = 0,78
- podlažná plocha (NP):	482,43 m ²	IPP = 0,70	IPP_{priem} = 2,21
- započítateľná zeleň:	295,74 m ²	KZ = 0,43	KZ_{priem} = 0,05

- Existujúca stavba „Záhradný domček, garáž, sklad“ svojim hmotovo-priestorovým usporiadaním a výškovým ohraničením **neprináša neprimeranú záťaž do územia**.

Uvažovaná zmena stavby pred dokončením 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:	Záhradný domček, garáž, sklad, ul. Miletičova xx
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxx, s minimálnym presahom na pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a pozemok reg. EKN parc. č. xxxxx (podľa geometrického plánu pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ul. Miletičova

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- pri terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešiu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým nárastu výsledného IZP a IPP;
- v rámci príslušného konania vedeného na stavebnom úrade je potrebné preukázať vzťah k dotknutým pozemkom;

z hľadiska dopravného riešenia:

- k prinavráteniu pôvodnej funkcie garáže (parkovanie motorového vozidla), ako súčasť stavby na ktorú je požadovaná legalizácia, nemáme pripomienky;
- o povolenie vjazdu do objektu garáže je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán, v tomto prípade Mestskú časť Bratislava – Ružinov;

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej 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.

Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť na to, že na kúpu pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava nie je právny nárok aj napriek kladnému záväznému stanovisku.

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.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia, 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor