



Váš list
zo dňa 14.03.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49506/2023-
126123**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Marta Koleková
+421 2 59356 289**

V Bratislave
21.04.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	„KONTAJNEROVÁ GARÁŽ“, Oravská ulica č. x, k. ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.03.2023 doplnená 18.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Jozef Filipovič autorizovaný stavebný inžinier 6912*12
dátum spracovania dokumentácie:	01/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zrealizovanú stavbu samostatne stojacej kontajnerovej garáže pre 1 automobil, ktorá je umiestnená na časti pozemku pri bytovom dome na ulici Oravská č. x v Bratislave, medzi bytovým domom a múrom susediaceho rodinného domu s orientáciou do vnútrobloku s parkovacími miestami, radovými garážami a zeleňou. Stavba je zrealizovaná z oceľového lodného kontajnera o rozmere 7,00 x 3,00 x 2,50 m, s vjazdom/výjazdom po čiastočne spevnenej ploche zo zatrávňovacej dlažby cez pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Nivy. Podlaha je z betónovej mazaniny základovej dosky. Vstup do kontajnera je cez ručne otvárateľnú vstupnú bránu. Strešná konštrukcia lodného kontajnera je opláštená s plným doskovým záklopom a nastavenými asfaltovými pásmi s vyspádaním do strešného odtokového žľabu umiestneného na zadnej strane kontajnera. Strešný žľab je napojený na strešný zvod a voda z neho slúži ako závlaha pre okolitú zeleň.

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

- výmera záujmového územia:	326,00 m ²
- zastavaná plocha celkom:	246,00 m ²
- zastavaná plocha zrealizovanej garáže:	21,00 m ²
- zeleň na teréne:	36,24 m ²
- spevnené plochy spolu:	43,76 m ²
- počet parkovacích miest v garáži:	1

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

K dodatočnému stavebnému povoleniu stavby „Garáž“ - neuplatňujeme námietky.

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 k dodatočnému povoleniu 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. xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nivy, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné 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 území 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:

- vo funkčnom využití územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **101**, územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch (do 4 nadzemných podlaží) a k nim prislúchajúce doplnkové zariadenia ako sú garáže, patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu. Ide teda o funkciu, ktorá nie je v rozpore s dominantným funkčným využitím územia;

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

	plošné bilancie	bilancie	plošné intenzita využitia
	pôvodný stav	návrh pôvodný/zrealizovaný stav	záujmové územie
- výmera záujmového územia:	326,00 m ²	326,00 m ²	
- zastavaná plocha:	225,00 m ²	246,00 m ²	IZP = 0,69 / 0,75
- podlažná plocha (NP):	1 012,50 m ²	1 033,50 m ²	IPP = 3,11 / 3,17
- započítateľná zeleň:	53,27 m ²	36,24 m ²	KZ = 0,16 / 0,11
- spevnená plocha:	47,73 m ²	43,76 m ²	
- podlažná plocha (NP) garáže:	0,00 m ²	21,00 m ²	

- **Zrealizovaná stavba kontajnerovej garáže (ako doplnková funkcia pre hlavnú stavbu) nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** v danej lokalite a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku predmetná zrealizovaná stavba rešpektuje okolitú zástavbu.

Zrealizovaná stavba kontajnerovej garáže 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:	KONTAJNEROVÁ GARÁŽ, Oravská ulica č. x, Bratislava – MČ Ružinov	821 09
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
v katastrálnom území:	Nivy	
miesto stavby:	Oravská ulica	

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 dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- o povolenie vjazdu (pripojenia), resp. úpravu jestvujúceho vjazdu/výjazdu z miestnej cesty cez pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nivy, je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán, ktorým je v tomto prípade MČ Bratislava – Ružinov.

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia.

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres: Situácia plôch, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdený výkres: Situácia plôch, M 1:500

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt