



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **22.08.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57043/2023-  
504201**

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

V Bratislave  
**25.09.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>„Garáž pri rodinnom dome“, Líščie údolie, pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx a xxx k.ú. Karlova Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>22.08.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Peter Trávníček, autorizovaný stavebný inžinier 2354*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08.2023</b>

Dňa 22.08.2023 bola v podateľni Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy zaevidovaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, ku konaniu o dodatočnom povolení stavby: „Garáž pri rodinnom dome“, Líščie údolie, k.ú. Karlova Ves. Podkladom žiadosti je projektová dokumentácia (ďalej len „PD“) vypracovaná Ing. P. Trávníčkom, s dátumom spracovania 08.2023.

Tejto žiadosti predchádzali dve žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti na stavbu: „Garáže pri rodinnom dome“, Líščie údolie, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves, ku konaniu o dodatočnom povolení stavby, prvá zo dňa 18.11.2021 a druhá zo dňa 30.11.2022. Podkladom prvej žiadosti bola PD vypracovaná Ing. P. Trávníčkom v 11/2021, revidovaná v 02/2022; podkladom druhej žiadosti bola PD s dátumom spracovania 11.2022, revízia 04.2023. Podľa údajov uvedených v PD stavebník zrealizoval stavbu jednoramenného schodiska (medzipriestor medzi garážami), časť základových konštrukcií aj pod garážami a časť ich obvodových stien (v miestach priľahlých ku schodisku), a to bez rozhodnutia stavebného úradu. Obe žiadosti o vydanie záväzných stanovísk boli ukončené vrátením podania, a to pod č. MAGS OUIK 42270/2022-/275058 zo dňa 04.05.2022 a MAGS OUIK 43847/2023 – 443638 zo dňa 19.07.2023.

**Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši:** rozostavanú stavbu samostatne stojacej jednopodlažnej garáže o maximálnej pôdorysnej stope: 7,0 m x 11,70 m, s 1PP čiastočne vnímateľným nad terénom. Kapacita garáže: 3 parkovacie miesta; prestrešenie garáže - plochá vegetačná strecha s atikou vo výške +4,380 m. Súčasťou návrhu je aj dodatočné povolenie exteriérového schodiska, základových konštrukcií a obvodových stien rozostavanej garáže; asanácia existujúcej stavby garáže na parc. č. xxxxxxx,

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

k.ú. Karlova Ves, v mieste ktorej sa navrhuje zeleň a návrh spevnených plôch, dažďovej areálovej kanalizácie a NN prípojky.

**Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- celková plocha územia (parc. č. xxxxxxxxxxxx):	<b>856,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha pozemkov (celková):	<b>245,90 m<sup>2</sup></b>
z toho zastavaná plocha exist. rodinného domu:	<b>164,00 m<sup>2</sup></b>
garáže:	<b>81,90 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>573,70 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží (garáž):	<b>1PP/ONP</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie garáže bude vjazdom o šírke 4,0 m z komunikácie Líščie údolie; nároky na statickú dopravu sú riešené v rámci garáže v celkovom počte 3 parkovacie miesta.

**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 stavieb 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. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**.

**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. 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.

**Intenzita využitia územia:** záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť vo vnútornom meste: 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. 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 a zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria garáže, medzi nevyhnutné zariadenia prislúchajúce k stavbám rodinných domov. **Z hľadiska funkcie** je garáž; exteriérové schodisko a časti stavby zahájené bez príslušného rozhodnutia stavebného úradu **v súlade s ÚPN**;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	priemer. hodnoty intenzity vo FP 102 (reprezentatívna vzorka zástavby)
- záujmové územie:	<b>856,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha*:	<b>245,90 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,29</b>	<b>IZP = 0,29</b>
- podlažná plocha**:	<b>328,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,38</b>	<b>IPP = 0,19</b>
- započítateľná zeleň***:	<b>486,75 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,57</b>	<b>KZ = 0,67</b>

\* sumár zastavanej plochy rodinného domu a garáže (po asanácii pôvodnej stavby garáže)

\*\* podlažná plocha rodinného domu. Stavba garáže s 1PP nemá vplyv na zmenu výslednice podlažnej plochy a IPP na záujmových pozemkoch

\*\*\* plocha zelene v zmysle tabuľky započítateľných plôch zelene-tabuľka zápočtov (záväzná časť 2.2.1 ÚPN)

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že dodatočným povolením rozostavanej stavby v spojení s asanáciou existujúcej stavby garáže nedôjde k narušeniu charakteristickej stabilizovanej zástavby jestvujúcej urbanistickej štruktúry ani k neúmernemu zaťaženiu pozemkov; hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodnej zástavby je rešpektovaný. Dosahovanou intenzitou využitia územie je rešpektovaný princíp stabilizovaného územia v zmysle metodiky ÚPN.

Investičný zámer **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 (názov stavby):	„Garáž pri rodinnom dome“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Líščie údolie</b>

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;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- dopravný prístup k stavbe na pozemkoch je možné riešiť iba jedným vjazdom, ktorého šírka nesmie byť viac ako 6,0m;
- ÚPN v Líščom údolí navrhuje hlavnú cyklistickú trasu;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- navrhnuť vodozadržné opatrenia tak, aby dažďové vody neodtekali na cudzie pozemky;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

**UPOZORNENIE:**

Súhlas s dodatočným povolením stavby je podmienený asanáciou pôvodnej stavby garáže na parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves, a to z dôvodu zamedzenia neúmerneho zaťaženia záujmových pozemkov zástavbou v stabilizovanom území FP 102. Upozorňujeme, že maximálny počet vjazdov na záujmové pozemky je jeden; limit maximálnej šírky vjazdu je 6,0m. V prípade akýchkoľvek zmien sa vyžaduje opätovné posúdenie.

Spracovateľ projektovej dokumentácie do bilancií KZ zohľadnil aj plochu vegetačnej strechy garáže, čo je v rozpore s metodikou ÚPN. Zeleň na streche garáže nespĺňa záväznú časť C. ÚPN kap. 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch, Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov. Na str. 3 tohto záväzného stanoviska sú bilancie intenzity využitia územia vypočítané v zmysle metodiky ÚPN. Tieto nezrovnalosti v projektovej dokumentácii nemajú vplyv na vyššie konštatovaný súlad s ÚPN.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie o dodatočnom povolení stavby potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**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.

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia stavby; Pôdorys; Rez A-Á, B-B´

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy: Celková situácia stavby; Pôdorys; Rez A-Á, B-B´  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor