



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

G&T Group, s.r.o.

Palisády 36
811 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **10.09.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 43586/2024-
42479 (57551/2023)**

Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**

V Bratislave
30.01.2024

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

investor:	G&T Group, s.r.o., Palisády 36, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	ZÁHRADNÝ DOMČEK „DUŠANOVA PALOTA“
žiadosť zo dňa:	10.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavel Adamik, Za priepastou 742/54A, 972 11 Lazany
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavel Adamik, autorizovaný architekt 2364AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/23

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu ZÁHRADNÝ DOMČEK „DUŠANOVA PALOTA“. Novostavba je umiestnená na Tajovského ulici na pozemkoch s parc. č. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx C-KN, k.ú. Staré Mesto, na ktorých je tiež umiestnený rozostavaný rodinný dom „Vila DM“ vo vlastníctve hlavného investora a spoluinvestora. Vjazd na pozemok od Tajovského ulice je spoločný pre oba objekty.

Novostavbu tvorí dvojpodlažný, nepodpivničený, samostatne stojaci objekt s pravidelným pôdorysom v tvare obdĺžnika s plochou strechou. Novostavba s navrhovanou letnou terasou prekrytou drevenou pergolou a prístreškom pre bicykle je prístupná z úrovne terénu. Základné rozmery novostavby sú: dĺžka 12,5 m, šírka objektu je 4,35m až 5,34m (vykonzolovaná časť poschodia); tieniaca pergola letnej terasy rozmerov 4,00 x 4,35 m a prístrešok pre bicykle rozmerov 2,00 x 4,35m. Výška objektu je 6,3 m (atika od terénu). Zastavaná plocha záhradného domčeka podľa projektovej dokumentácie je 60,8 m², zastavaná plocha prístrešku pre bicykle je 8,1 m². Spevnené plochy prislúchajúce k navrhovanému objektu sú: chodník 13,9 m² a terasa prekrytá pergolou 16,2 m².

Projektová dokumentácia deklaruje funkciu novej stavby Záhradného domčeka „Dušanova palota“ ako doplnkovú stavbu k hlavnému existujúcemu rozostavanému rodinnému domu „Vila DM“ na pozemku hlavného investora.

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

- výmera záujmového územia: **1320,00 m²**
- zastavaná plocha celková: **305,70 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

zastavaná plocha novostavby:	68,90 m²
zastavaná plocha existujúcich objektov:	236,80 m²
- zeleň:	
na teréne:	908,40 m²
- spevnené plochy celkovo:	105,90 m²
spevnené plochy novostavby:	30,10 m²
sevnené plochy existujúce:	75,80 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava nie je riešená samostatne. V projektovej dokumentácii sa počíta s parkovacími miestami, ktoré slúžia rozostavanému rodinnému domu „Vila DM“.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx C-KN, k.ú. Staré Mesto, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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. 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

Nepřípustné: 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

Zájmové pozemky ležia v území, pre ktoré je Hlavným mestom SR Bratislava schválená zonálna územnoplánovacia dokumentácia **Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava** v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej ÚPN-Z). Zájmové pozemky ležia v sektore **84**, pre ktoré ÚPN-Z určuje reguláciu:

Závazná časť (zo záväznej časti vyberáme)

Funkcia:

Funkčné využitie územia: Prevládajúca funkcia – bývanie.

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

Nepřípustné funkčné využitie územia: Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepřípustné.

Regulácia spôsobu využitia územia:

Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom - samostatne stojaci

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

Minimálna stavebná parcela: 8 árov

Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

Index zastavanej plochy objektom: 0,30

Index prírodnej plochy: 0,60

Maximálna podlažnosť:

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

Navrhovaná novostavba ZÁHRADNÝ DOMČEK „DUŠANOVA PALOTA“ je deklarovaná ako doplnková stavba k hlavnému existujúcemu rozostavanému rodinnému domu „Vila DM“.

Doplnkovú funkciu k rodinnému domu, ktorá sa môže umiestniť na pozemku je **drobná a jednoduchá stavba**. (Vysvetlenie v odôvodnení)

Podľa § 139b (7) Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č. 50/1976 Zb. (ďalej len stavebný zákon) nemôže byť investičný zámer považovaný **za drobnú stavbu**. Navrhovaný investičný zámer podľa definície jednoduchých stavieb v § 139b (1) stavebného zákona je možné považovať za **stavbu na individuálnu rekreáciu**.

Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby **na individuálnu rekreáciu za nepřípustné**.

Podľa územného plánu zóny A6 Bratislava v znení neskorších zmien a doplnkov v sektore 84 určuje reguláciu spôsobu využitia územia typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

rodinný dom - samostatne stojaci. Na záujmovom území je už rozostavaný rodinný dom s platným stavebným povolením.

Z dôvodu, že investičný zámer z hľadiska funkčného využitia územia nie je v súlade ani s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, ani s Územným plánom zóny A6 Bratislava regulačné prvky priestorového usporiadania, ktoré vyplývajú z ÚPN-Z, v sektore 84 neboli posudzované.

Uvažovaný investičný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny A6 Bratislava v znení neskorších zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	ZÁHRADNÝ DOMČEK „DUŠANOVA PALOTA“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Tajovského ulica

ODÔVODNENIE:

Navrhovaná novostavba ZÁHRADNÝ DOMČEK „DUŠANOVA PALOTA“ je deklarovaná ako **doplnková stavba** k hlavnému jestvujúcemu rozostavanému rodinnému domu „Vila DM“ na pozemku hlavného investora.

Podľa Vyhlášky 532/2002 Z.z. §45 (1) „*Na pozemku rodinného domu sa môže umiestniť **drobná a jednoduchá stavba**, ktorá má doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe, alebo slúži na podnikanie.*“

Navrhovaná novostavba podľa § 139b (7) stavebného zákona **nemôže byť považovaná za drobnú stavbu**. Drobná stavba nepresahuje 25 m² a výšku 5 m.

Podľa § 139b (1) stavebného zákona sú Jednoduché stavby definované:

„(1) *Jednoduché stavby sú*

a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia,

*b) **stavby na individuálnu rekreáciu,***

c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m,

d) oporné múry,

e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m,

f) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m².“

Stavebný zákon pojem záhradný domček nepozná.

Navrhovaný investičný zámer podľa definície jednoduchých stavieb je možné považovať za **stavbu na individuálnu rekreáciu**.

Navrhovaný investičný zámer nerešpektuje funkčné využitie územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, v ktorom sa považujú stavby **na individuálnu rekreáciu za nepripustné**. Rovnako investičný zámer nerešpektuje typologický druh zástavby v ÚPN-Z sektor 84 - samostatne stojaci rodinný dom. Na záujmovom území je už umiestnený

samostatne stojaci rozostavaný rodinný dom „Vila DM“ s platným stavebným povolením č. SU-2005/42921, 121192-A/45-So zo dňa 21.12.2005, právoplatným dňa 17.01.2006.

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.

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.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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