



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
11.12. 2020                      MAGS OUIK 42869/21-503101                      Ing. arch. Brezníková/218                      31.03. 2021

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	„Rekonštrukcia záhradnej chaty“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	18.12. 2020, doplnená dňa 25.02. 2021, 23.03. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre dodatočné stavebné povolenie /Architektonicko-stavebné riešenie
spracovateľ dokumentácie:	- trim architekti s.r.o., 900 52 Kuchyňa 175 - zodpovedný projektant: Ing. Radoslav Mašlonka, autorizovaný architekt/reg. č. 2351AA
dátum spracovania dokumentácie	07/2020

**Predložený projekt dokumentuje** čiastočne zrealizovanú rekonštrukciu záhradnej chaty/SO 01, v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky.

Ide o samostatne stojaci jednopodlažný objekt, bez podpivničenia, zastrešený plytkou sedlovou strechou/v. hrebeňa +3,615 m; pôdorysné rozmery 4,35 x 5,50 m (so zateplením); výmera zastavanej plochy 23,93 m<sup>2</sup>.

*Búracie práce:* odstránenie nosnej konštrukcie krovu a krytiny, odstránenie vybraných nosných stien a stužujúceho venca, vnútorných omietok, podlahových vrstiev a odstránenie okien a dverí.

*Nové prvky a konštrukcie:* domurovanie obvodovej steny hr. 30 mm; plastové vchodové dvere, okno, dvere; vytvorenie novej strešnej konštrukcie; kontaktný zatepľovací systém hr. 100 mm.

*Riešenie dopravného vybavenie stavby:* Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby rieši spevnená plocha/pre 1 osobné auto. Dopravne je stavba pripojená na sieť súčasných komunikácií zabezpečujúcich prístup do lokality záhrad.

*Plošné bilancie stavby a hodnoty ukazovateľov využitia riešeného územia:*

- plocha riešeného územia (pozemok parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX): 318,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha = podlažná plocha/SO 01: 23,93 m<sup>2</sup>; IZP = IPP = 0,08
- spevnené plochy: 43,57 m<sup>2</sup> (z toho prístupová plocha: 17,60 m<sup>2</sup>; odstavná plocha: 25,97 m<sup>2</sup>)
- plocha zelene: 250,50 m<sup>2</sup>; KZ = 0,79
- úžitková plocha: 16,68 m<sup>2</sup>; obostavaný priestor: 74,34 m<sup>3</sup>

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, nasledovné **využitie územia:**

- **Funkčné využitie územia:**

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

**Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.**

Spôsoby využitia funkčných plôch:

*Prevládajúce:* Záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu.

*Prípustné:* V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

*Prípustné v obmedzenom rozsahu:* V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunál. odpadov miestneho významu vrátane komunál. odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

*Neprípustné:* Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **Intenzitu využitia územia:**

Riešené územie je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán 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.

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 zohľadniť:

- **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).

**Hodnotenie:**

Čiastočne zrealizovaná rekonštrukcia záhradnej chaty na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky, splňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- z *hľadiska funkčného využitia územia*: „Stavby pre individuálnu rekreáciu“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203,
- z *hľadiska intenzity využitia územia*: Plošné a objemové parametre záhradnej chaty sa po jej rekonštrukcii zmenili minimálne (zateplenie +20 cm). Stavba rešpektuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia záhradkárskej osady. Miera využitia riešeného územia korešponduje s priemernou mierou využitia jednotlivých pozemkov v dotknutej funkčnej ploche (hodnotenie podľa právneho stavu).

Stavba 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:	„Rekonštrukcia záhradnej chaty“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Záhradkárska osada Studený dolec v lokalite Zlaté piesky

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- odstavnú spevnenú plochu/parkovacie miesto, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;
- oplotenie pozemku realizovať pletivovým plotom výšky najviac 150 cm s možnosťou obrastenia popínavou zeleňou alebo sprievodným živým plotom;

*Upozornenie:*

Komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - obsluha záhrad.

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**UPOZORNENIE:**

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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/Architektonicko-stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** dokumentácia (Architektonicko-stavebné riešenie, Protipožiarne riešenie stavby, Statické posúdenie)

potvrdené výkresy: č. C1 Celková situácia stavby - Osadenie na pozemku/M 1:200, 2xA4;  
č. 06 Pohľady - navrhovaný stav/M 1:50, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. C1 Celková situácia stavby - Osadenie na pozemku/M 1:200, 2xA4; č. 06 Pohľady - navrhovaný stav/M 1:50, 2xA4

Magistrát – ODI, OUI/archív