

Základné bilančné údaje:

Výmera pozemku celkom = 397m²

Zastavaná plocha chaty pôvodná = 83m²

Zastavaná plocha chaty povolená (83m² + 24,7m²) = 107,7m²

Podlažná plocha 1.NP + podkrovie = 150,4m²

Plocha zelene spolu = 251,3m²

Spevnené plochy spolu = 38m²

Výška hrebeňa strechy = +7,30m od UT

Vypočítané koeficienty intenzity využitia územia (podľa predloženej dokumentácie):

koeficient zastavaných plôch – IZP = 0,27

koeficient prírodnej plochy – KZ = 0,63

index podlažných plôch – IPP = 0,47 - (do celkovej podlažnej plochy (187,09m²) bola nesprávne zarátaná aj podlažná plocha 1.PP)

Vypočítané koeficienty intenzity využitia územia (podľa našich prepočtov):

koeficient zastavaných plôch – IZP = 0,27

koeficient prírodnej plochy – KZ = 0,63

index podlažných plôch – IPP = 0,38

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je navrhovaná stavba, stanovuje funkčné využitie územia: **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.

Intenzita využitia územia: Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska UPN hl.m.:

Záhrady a stavby pre individuálnu rekreáciu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Investičný zámer je situovaný v záhradkárskej lokalite Zlatá Noha, kde už jestvujúca zástavba predurčila charakter urbanizácie daného územia. V území sú umiestnené stavby určené na individuálnu rekreáciu o zastavenej ploche od 31m², 108m² až do 132m² (aj 182m²).

Dodatočne povoloňovanú nadstavbu zimnej záhrady na jestvujúcej terase (prístavby rekreačnej chaty o zastavanej ploche 24,7m²), povolenej stavebným úradom ako drobná stavba, ktorou sa zväčšila zastavaná plocha rekreačnej chaty z 83m² na 107,7m², je možné akceptovať, vzhľadom na to, že nadstavba zimnej záhrady nemení konštrukčnú výšku ani zastavanú plochu stavby rekreačnej chaty.

Investičný zámer z hľadiska posúdenia funkčného využitia územia a intenzity využitia územia s dosahovanými max. hodnotami IPP 0,38; IZP 0,27 a KZ 0,63 v rámci riešeného pozemku a danej funkčnej plochy spĺňa stanovenú reguláciu pre danú funkčnú plochu určenú územným plánom hl. mesta, ale treba poznamenať, že zároveň určuje aj maximálnu hranicu veľkosti objemu stavby na veľkosť predmetného pozemku.

Na základe uvedeného

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	Rekreačná chata – Zimná záhrada
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Zlatá Noha

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Upozorňujeme vlastníka stavby, že v prípade akýchkoľvek ďalších nepovolených stavebných zásahov hlavné mesto nebude súhlasiť s navyšovaním objemu predmetnej stavby určenej na individuálnu rekreáciu. Stavby určené na individuálnu rekreáciu sa zaraďujú medzi jednoduché stavby podľa § 139b) ods.1 písm.b) stavebného zákona.
- Stavba bude skolaudovaná ako rekreačná chata určená pre účely individuálnej rekreácie.

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 posúdenia Útvary hlavnej architektky:

- bez pripomienok

z hľadiska verejného dopravného vybavenia:

- bez pripomienok

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti

o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

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

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:

Stavba rekreačnej chaty sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

Upozorňujeme, že v žiadosti sa nesprávne uvádza druh stavby: rodinný dom. Druh predmetnej stavby je objekt určený na individuálnu rekreáciu. Rodinné domy vo funkčnej ploche patria medzi neprípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI, ÚHA