



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 15.02.2022

Naše poradové číslo
MAGS OUIIC
47020/2022-123580

Vybavuje / Linka
Ing. Zuzana Kuchtová
+421 2 5935 6225

V Bratislave
06.04.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	Prístavba záhradnej chaty parc. č. xxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.02.2022, doplnená 14.03.2022, 31.03.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jozef Žižák, autorizovaný stavebný inžinier 3819*A*3-2
dátum spracovania dokumentácie:	február 2022

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby - prístavba k existujúcej chate. Existujúci objekt je jednoduchého obdĺžnikového pôdorysu, s celkovými rozmermi 9,0 x 10,65 m, s čiastočným podpivničením. Chata má obytné prízemie a podkrovie a zastrešená je valbovou strechou s výškou hrebeňa +7,22m. Objekt bol skolaudovaný v roku 2014.

Prístavba k existujúcej chate je navrhovaná s 2 nadzemnými podlažiami prekrytá plochou strechou s výškou atiky 6,30 m. Prístavba bude jednoduchého obdĺžnikového pôdorysu s celkovými rozmermi 3,05 x 5,25 m.

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

- výmera záujmového územia: **771,00 m²**
- zastavaná plocha: **111,86 m²** (pôvodný stav: 95,85 m²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **236,48 m²** (pôvodný stav: 191,70m²)
- počet podlaží PP/NP: **1/1+podkrovie, prístavba 2NP** (pôvodný stav 1/1+podkrovie)

Nakoľko predložená projektová dokumentácia rieši prístavbu izby k pôvodnému objektu, nároky na statickú dopravu sa nemenia.

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:

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Posúdenie zmeny dokončenej 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 je **záujmový pozemok reg. „C“ parc. č. xxxxxx** stanovuje ÚPN reguláciu funkčného využitia územia **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, kód funkcie 1203.

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

Pozemok 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. 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 zložitost', 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.

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).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Pozemok parc. č. xxxxxx je súčasťou funkčného využitia plôch: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód funkcie 1203. Stavby na individuálnu rekreáciu sú prevládajúcou funkciou v danej funkčnej ploche a prístavba je prípustná.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia :

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP návrh /jestvujúci stav/
- záujmové územie:	771,00 m ²		
- zastavaná plocha:	111,86 m ²	IZP = 0,1451 /0,125/	IZP_{priem} = 0,0823 /0,0819
- podlažná plocha (NP):	236,48 m ²	IPP = 0,307 /0,249/	IPP_{priem} = 0,1324 /0,1312
- započítateľná zeleň:	604,14 m ²	KZ = 0,783 /0,805/	KZ_{priem} = 0,8817 /0,8822

- Navrhovaná prístavba rešpektuje hmotovo-priestorové usporiadanie objektu a jeho výškové ohraničenie. Charakteristika stabilizovaného územia a jestvujúca urbanistická štruktúra je rešpektovaná.

Uvažovaná zmena dokončenej stavby **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 umiestnením stavby:	Prístavba záhradnej chaty
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Devínska Nová Ves xxxx

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 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia by došlo k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP;
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za maximálne prípustný v stabilizovanom území;
- ku kolaudácii stavby bude zabezpečené adekvátne dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce §7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

UPOZORNENIE:

V predloženej projektovej dokumentácii a v uvedených výpočtoch sú do IPP počítané dve plnohodnotné podlažia; pri reálnej využiteľnosti podkrovia je výsledné IPP nižšie.

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.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Rusovce
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor