



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **20.03.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 49334/2022-
142406**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
30.05.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	Rekreačný objekt KARAFFA, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Dúbravka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.03.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARŠ, s.r.o., Šaštínska 37, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Robert Štringer, autorizovaný stavebný inžinier 5831*I1
dátum spracovania dokumentácie:	09/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rekreačného objektu v lokalite Tavarikova osada v mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Pozemok investora je obdĺžnikového tvaru s prevýšením 11 m. Zvažuje sa smerom na východ. V súčasnosti sa na pozemkoch investora nachádza jestvujúca drevená chatka s pôdorysnými rozmermi 4 x 5,4 m, ktorej poloha je v kolízii s navrhovanou novostavbou. V prvotne predloženej projektovej dokumentácii bolo navrhované jej presunutie na pozemku investora. V záujme zníženia zastavnosti pozemku bolo v upravenej projektovej dokumentácii navrhnuté jej odstránenie. Objekt novostavby je navrhovaný ako dvojpodlažný s dvomi nadzemnými podlažiami. Zastrešenie objektu je riešené plochou strechou s max. výškou atiky na kóte +3,7 m. Výškové osadenie objektu je na úrovni 2.NP na kóte ±0,000=257,79 m.n.m. B.p.v. Pôdorys objektu v úrovni 1.NP má nepravidelný tvar s max. pôdorysnými rozmermi 12,03 x 12,53 m. V úrovni 2.NP má objekt obdĺžnikový pôdorys max. rozmerov 13,725 x 8,65 m, s pozdĺžnou osou orientovanou východ-západ.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

- 1.NP - 3x izba, kúpeľňa, WC, technická miestnosť, sklad, chodba, schodisko,
- 2.NP - zádverie, izba, kúpeľňa s WC, komora, chodba, schodisko, obývací priestor spojený s kuchyňou a jedálňou, terasa.

Celkovo je objekt navrhovaný ako 5-izbový, umožňujúci celoročné bývanie.

Dopravný prístup je z nespevnenej komunikácie v rámci chatovej lokality. Statická doprava je riešená na vonkajšej spevnenej ploche, v počte 2 stojiská, na pozemku investora.

Na pozemok sú v súčasnosti privedené prípojky vody a elektriny, s využitím ostatných inžinierskych sietí návrh neuvažuje. Odkanalizovanie objektu je navrhované delenou kanalizáciou. Splaškové vody po prečistení v domovej čistiarni odpadových vôd majú byť odvedené do akumuláčnej nádrže. Dažďové vody budú zachytávané do druhej samostatnej

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

akumulačnej nádrže, v prípade ich prebytku budú odvádzané do vsaku. Vody z obidvoch akumuláčnych nádrží budú využívané na zavlažovanie pozemku.

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

- výmera záujmového územia:	980,00 m²
- zastavaná plocha:	139,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	241,16 m²
- zeleň:	
na teréne:	709,20 m²
- spevnené plochy:	131,40 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	2

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: záhrady, stavby na 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 a nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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.

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 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.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu je návrh v súlade s ÚPN;

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

- z dôvodu veľkého plošného rozsahu funkčnej plochy bolo, spracovateľom projektovej dokumentácie pre výpočet priemerných ukazovateľov, použitých 41 vybraných charakteristických objektov nachádzajúcich sa v blízkosti navrhovanej novostavby;
- vyhodnotenie priemerných ukazovateľov intenzity využitia pre celú funkčnú plochu existujúci stav:

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie
- výmera záujmového územia:	38223,00 m²	
- zastavaná plocha:	3521,00 m²	IZP = 0,092
- podlažná plocha (NP):	7899,00 m²	IPP = 0,206
- započítateľná zeleň:	34702,00 m²	KZ = 0,907

- vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia na pozemky investora:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- záujmové územie:	980,00 m²	
- zastavaná plocha:	139,40 m²	IZP = 0,14
- podlažná plocha (NP):	241,16 m²	IPP = 0,25
- započítateľná zeleň:	709,20 m²	KZ = 0,72

- V riešenej funkčnej ploche (záhradkárska lokalita Tavarikova osada) sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá.
- Princíp stabilizovaného územia považujeme za rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú maximálne akceptovateľné hodnoty pre funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, pri ktorých je ešte možné konštatovať, že pôvodný spôsob využitia pozemku na pestovanie rastlín a rekreáciu zostáva zachovaný vo výrazne prevažujúcom rozsahu.

Uvažovaný 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 umiestnením stavby:	Rekreačný objekt KARAFFA
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Tavarikova osada

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na veľkosť záujmového pozemku) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- objekt pôvodného záhradného domčeka bude v celom rozsahu odstránený;
- 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 riešenia dopravného vybavenia:

- stavba musí byť v zmysle platných predpisov pripojená na kapacitne vyhovujúce komunikácie;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do projektu pre stavebné povolenie doplniť hydrotechnické výpočty objemu akumulčných nádrží a vsakovacieho zariadenia s konkrétnymi hodnotami intenzity návrhového dažďa a odtokových koeficientov. Objemy je potrebné počítať na 120 min. dažď. Podľa výsledkov výpočtov upraviť potrebné objemy akumulčných nádrží a vsakovacích blokov;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie 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: Koordinačná situácia

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

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor