



Váš list
zo dňa **01.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 52050/2022-
394908**

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

V Bratislave
21.06.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	Rekreačný objekt, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Dúbravka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	01.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	 Dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	 dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	 Ing. arch. Ľubica Dubeňová, Kolískova 8, 841 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	 Ing. arch. Ľubica Dubeňová, autorizovaný architekt 2424AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie rozostavanej stavby rekreačného objektu v lokalite Tavaríkova osada v mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Rozostavanosť stavby pozostáva z vykonaných terénnych úprav pre realizáciu stavby. Objekt je riešený s jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným podlažím a podkrovím. Zastrešenie objektu je riešené sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa strechy +7,555 m. Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP na kóte ±0,000=266,25 m n.m. Bpv. Pôdorys objektu má obdĺžnikový tvar s max. pôdorysnými rozmermi 11,744 x 10,813 m.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.PP- 3x sklad, schodisko,

1.NP – kuchyňa, 2x izba, kúpeľňa s WC, technická miestnosť, chodba a schodisko, podkrovie – 3x izba, 2x kúpeľňa, chodba a schodisko.

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

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 budú odvedené do žumpy. Dažďové vody budú zachytávané do samostatnej akumuláčnej nádrže, v prípade ich prebytku budú odvádzané do vsaku. Voda z akumuláčnej nádrže bude využívaná na zavlažovanie pozemku.

Dopravný prístup je z jestvujúcej miestnej komunikácie nezaradenej, v rámci chatovej oblasti. Statická doprava je riešená na vonkajšej spevnenej ploche, v počte 2 stojiská, na pozemku investora.

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

- výmera záujmového územia:	930,00 m²
- zastavaná plocha:	126,99 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	190,49 m²
- zeleň:	
na teréne:	697,49 m²
- spevnené plochy:	105,52 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/1 + podkrovie
- 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 čiastočne zrealizovanej 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. xxxxxxxxxxxx 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 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:

- **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 je čiastočne zrealizovaná stavba 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 vybraných 10 charakteristických objektov nachádzajúcich sa v blízkosti navrhovanej stavby pre výpočet priemerných ukazovateľov;

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie dodatočne povoľ. objekty	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	930,00 m²		
- zastavaná plocha:	126,99 m²	IZP = 0,14	IZP_{priem} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	190,49 m²	IPP = 0,20	IPP_{priem} = 0,42
- započítateľná zeleň:	697,49 m²	KZ = 0,75	KZ_{priem} = 0,76

- 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. Posudzovaná, čiastočne zrealizovaná stavba dosahuje hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia nižšie ako sú priemerné hodnoty okolitej zástavby. Navrhovanú intenzitu využitia pozemkov vo vlastníctve stavebníčky považujeme za maximálne prípustnú z dôvodu, že pôvodná výmera pozemku bola zväčšená odkúpením odčleneného pozemku parc. č. xxxxxxxx o výmere 240 m², k.ú. Dúbravka od vlastníka susednej nehnuteľnosti, čím došlo k zhoršeniu ukazovateľov na pozemkoch pôvodného vlastníka.
- 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.

Posudzovaná, čiastočne zrealizovaná 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 čiastočne zrealizovanou stavbou:	Rekreačný objekt
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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:

- čiastočne zrealizovanú stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na skutočnosť, že pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Dúbravka vznikol odčlením od pozemkov vo vlastníctve susedného investora, na ktorých je t.č. už zrealizovaná výstavba) za max. 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 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 výpočet potrebného objemu žumpy, na zachytenie splaškových vôd a určiť interval jej vyvážania;
- do projektu pre stavebné povolenie doplniť hydrotechnický výpočet potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho objektu pre dažďové vody;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu 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 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;
- 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