



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa 25.10.2022

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 43102/2023-  
7062**

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

V Bratislave  
**17.01.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rekreačný objekt, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Dúbrava, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>25.10.2022, doplnená 30.11.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Škotta autorizovaný architekt 1975 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2020</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rekreačného objektu. Jestvujúci objekt nachádzajúci sa na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxx, k.ú. Dúbravka bude v celom rozsahu odstránený.

Novostavba rekreačného objektu je navrhovaná s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami. Maximálny pôdorysný rozmer objektu bude 13,30 x 12,00 m v úrovni 2.NP. Zastrešenie objektu bude šikmou pultovou strechou so sklonom 7°, s maximálnou výškou atiky + 8,08 m.

Funkčné využitie objektu bude nasledovné :

1.PP - garáž, dielňa, WC, chodba+schodisko, sklad, technická miestnosť

1.NP - zádverie, hala+schodisko, chodba, 4x izba, kúpeľňa, práčovňa, šatník/sklad, kúpeľňa, balkón

2.NP - hala+schodisko, 2x izba, obývací izba, kuchyňa+jedáleň, komora, kúpeľňa, WC, šatník.

Výškové osadenie objektu je v časti prístavby na úrovni 1.NP ±0,000=263,32 m n.m. BpV.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1137,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>159,26 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	neuvedená
- zeleň na teréne:	<b>726,30 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je jestvujúcej účelovej cesty v rámci chatovej lokality. Statická doprava v počte 3 stojiská je riešená v garáži na 1.PP objekte.

**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 novostavby 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne 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 posudzovaný návrh v súlade s ÚPN;

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

- záujmová časť funkčnej plochy v súčasnosti vykazuje nízku zastavanosť - porovnanie intenzity využitia záujmového územia s dosahovanými ukazovateľmi vo funkčnej ploche nepovažujeme v prípade predmetnej funkčnej plochy, ktorej urbanizácia je iba v počiatočnom štádiu jej rozvoja, za opodstatnené;

- vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia na pozemok investora:

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- záujmové územie:	<b>1137,00</b> m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	<b>159,26</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,16</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>319,20</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,32</b>
- započítateľná zeleň:	<b>726,64</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,64</b>

- Princíp stabilizovaného územia považujeme za rešpektovaný - v dotváraní územia je uplatnený diferencovaný prístup s ohľadom na nesúrodosť a nízku intenzifikáciu existujúcej zástavby v časti Tavarikovej osady, v ktorej je stavba navrhovaná. 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 a to iba so zreteľom na väčšiu výmeru záujmového pozemku. Ukazovatele intenzity využitia územia IZP a IPP boli vypočítavané z plochy pozemku 1000 m<sup>2</sup>, z dôvodu aby na záujmových pozemkoch nedochádzalo k neprimerane vysokej zastavanosti.

Uvažovaný investičný zámer (zmena dokončenej stavby a novostavba) **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 novostavbou:	<b>Rekreačný objekt</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Tavarikova osada</b>

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 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 dopravné pripojenie na miestne, prípadne účelové komunikácie;
- dopravné pripojenie požadujeme riešiť vjazdom s max. šírkou 6,0 m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- žumpu akceptujeme ako dočasné riešenie;
- vzhľadom na značne svahovitý terén je potrebné zrážkové vody zachytiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- do projektu pre stavebné povolenie zapracovať výsledky hydrogeologického posudku;

**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;
- 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 zadržiavania 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.

1 x dokumentáciu - sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia koordinačná

Co: MČ Bratislava – Dúbravka  
potvrdené výkresy: Situácia koordinačná  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor