



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **12.09.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 42304/2023-
87568**

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

V Bratislave
06.03.2023

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k dodatočnému povoleniu dokončenej stavby**

investor:	XX
investičný zámer:	Dodatočné povolenie rekreačného objektu na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	12.09.2022, doplnená 19.10.2022 a 20.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Eva Brezová
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši skutočný stav objektov – rekreačnej chaty a altánku, zrealizovaných bez príslušného povolenia na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač. Objekt rekreačnej chaty je zrealizovaný na pôdoryse v tvare písmena „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 10,71 x 9,71 m. Rekreačný objekt má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Zastrešenie je šikmou strechou s výškou hrebeňa strechy +7,44 m. Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP ±0,000m= 300,60 m n.m. Bpv. Pôdorysný rozmer altánku je 6,05 x 5,60 m.

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

- výmera záujmového územia:	824,00 m²
- zastavaná plocha:	62,62 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	62,62 m²
- zeleň:	702,08 m²
- spevnené plochy:	59,30 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	2

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Prístup na pozemok je z jestvujúcej nespevnenej cesty. Prístup je zabezpečený cez pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Lamač platnou

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

zmluvou o poskytnutí práva prechodu a prejazdu cez pozemok. Prístupovú cestu a riešenie statickej dopravy 2 parkovacie miesta bude riešiť samostatná projektová dokumentácia.

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 dodatočného povolenia 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE 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 územia 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 posudzovaných objektov plniacich doplnkovú funkciu k hlavnému objektu na pozemku, sú tieto v súlade s ÚPN;

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

- záujmová funkčná plocha 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;

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie dodatočne povol. objekty	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	824,00 m²		
- zastavaná plocha:	109,75 m²	IZP = 0,13	IZP_{priem} = 0,10
- podlažná plocha (NP):	181,48 m²	IPP = 0,22	IPP_{priem} = 0,14
- započítateľná zeleň:	541,51 m²	KZ = 0,66	KZ_{priem} = 0,95

- Princíp stabilizovaného územia považujeme za rešpektovaný - v dotváraní územia je uplatnený diferencovaný prístup s ohľadom na nesúrodosť a nízku intenzifikáciu existujúcej zástavby. 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.

Predložená projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie 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 dodatočným povolením dokončenej stavby:	Rekreačný objekt
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	ul. Cesta na Klanec

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:

- k dodatočnému povoleniu užívania dokončenej 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:

- vydanie dodatočného stavebného povolenia ku stavbe „Rekreačný objekt“ je podmienené realizáciou a kolaudáciou prístupovej cesty a vybudovaním dvoch parkovacích miest na pozemku stavby (v zmysle situačnej časti PD, číslo prílohy PSV-PD-TP01 z 10/2022);

z hľadiska riešenia technického vybavenia: v konaní o dodatočnom povolení stavby je stavebník povinný preukázať:

- predložiť doklad o vývoze splaškových vôd z rekreačného objektu;
- vybudovať retenčnú nádrž a vsaky v zmysle projektovej dokumentácie (technická správa, dodatok);
- zosúladiť textovej časti projektu. V technickej správe, Dodatok sa uvádza, že dažďové vody zo strešnej konštrukcie budú zvedené do dvoch vsakovacích šácht VŠ1 a VŠ2. V technickej správe, Architektúra sa uvádza, že odvodnenie zrážkových vôd je riešené prostredníctvom 3 nádob na dažďovú vodu s objemom 1 m³, bez popisu akým spôsobom sa nespotrebovaná prebytočná voda odvádza a kam. Odporúčame textovú časť upraviť podľa dodatku technickej správy;
- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

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

- 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.

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 dodatočnému povoleniu dokončenej stavby nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu dokončenej stavby 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.

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: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Výkres situačný

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Výkres situačný
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt