



danými odbornými zložkami magistrátu. Dňa 15.03.2023 bola žiadosť doplnená o upravenú projektovú dokumentáciu a absentujúcu fotodokumentáciu skutkového stavu stavby.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby a jej neskoršej prístavby zrealizovanej bez príslušného povolenia na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, obec Bratislava-Ružinov. Pôvodný rozmer chatky s čiastočným podpivničením bol 4,95 x 4,80 m s výškou hrebeňa strechy +3,450 m. Po rekonštrukcii a prístavbe je existujúci objekt jednopodlažný s obytným podkrovím, čiastočne podpivničený a zastrešený sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa +6,105 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. Objekt je obdĺžnikového pôdorysného tvaru s celkovými rozmermi 7,80 x 7,40 m. Na 1.NP sa nachádza vstup do objektu, schodisko, wc a dve miestnosti. V podkroví sú tri miestnosti a kúpeľňa. Objekt je napojený na elektrickú prípojku vzdušného vedenia NN. Zásobovanie vodou je riešené prostredníctvom existujúcej studne v suteréne objektu, s domácou vodárou. Kanalizácia ústi do existujúcej žumpy. Vykurovanie chaty je navrhnuté krbom alebo elektrickým vykurovaním. Dopravné pripojenie je riešené z miestnej cesty. Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na pozemku investora v počte 2 parkovacích miest.

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

- výmera záujmového územia:	<b>337,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>57,70 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>87,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>249,30 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP: <b>čiasočné podpivničenie /1+ podkrovie</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>2</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: stavba je prístupná vjazdom z južnej strany z príľahlej spevnenej miestnej komunikácie.

**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 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka**, 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 pre individuálnu rekreáciu

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: 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, 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:**

Pozemok je 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy 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.

Táto úloha musí byť jednoznačne 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, kód funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Zrealizovaná stavba je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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

- vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia na pozemok investora, v porovnaní s dotknutou funkčnou plochou:

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	<b>337,00</b> m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	<b>57,70</b> m <sup>2</sup>	IZP = <b>0,171</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>87,00</b> m <sup>2</sup>	IPP = <b>0,258</b>
- započítateľná zeleň:	<b>249,30</b> m <sup>2</sup>	KZ = <b>0,740</b>

kód funkcie 1203	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
<b>IZP</b>	0,099	0,107	0,171
<b>IPP</b>	0,125	0,141	0,258

- Výmera záujmového územia funkčnej plochy je 87 376 m<sup>2</sup>, ale bilančné územie predstavuje len časť pozemkov s výmerou 4203 m<sup>2</sup>.
- **Zrealizovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu. Dosahované regulatívy intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche.

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 dodatočným povolením stavby:	<b>Rekonštrukcia a prístavba záhradnej chatky</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XX</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka, obec Bratislava-Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>lokality „Mokráň – záhon“</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 riešenia dopravného vybavenia:**

- 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 technického vybavenia:**

- nakladanie so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- vsakovací objekt musí byť umiestnený na pozemku investora, 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.
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;

## **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 – Ružinov  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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