



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Katarína Šimková

Horná 1

831 52 Bratislava

Váš list
zo dňa **01.02.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 46743/2023-
438891**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**

V Bratislave
13.07.2023

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, v zastúpení: Katarína Šimková
investičný zámer:	Záhradný sklad, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	01.02.2023, doplnená 06.06.2023 a 08.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	KETEB s.r.o., Muškátová 13, 900 27 Bernolákovo
zodpovedný projektant:	Ing. Kristína Vaňová autorizovaný architekt 1433 AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby „záhradného skladu“ zrealizovanej bez právoplatného stavebného povolenia na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Rača. Objekt bol zrealizovaný ako nepodpivničený s 1 NP, zastrešený pultovou strechou s max. výškou +3,080 m. V rámci dispozície sa v objekte nachádzajú 2 miestnosti – sklad a dielňa, každá s vlastným vstupom. Objekt slúži predovšetkým na skladovanie technického vybavenia pre starostlivosť o záhradu. Objekt záhradného skladu je napojený na rozvod elektrickej energie z jestvujúceho areálového rozvodu. Dažďové vody sú odvádzané na príľahlý terén.

Na pozemku stavby sa nachádza ďalší jestvujúci objekt s označením „rodinný dom“ s výmerou 186,0 m², ktorý nie je predmetom tohto záväzného stanoviska.

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

- výmera záujmovej parcely: **968,00 m²**
- celková výmera územia: **1 497,00 m²**
- zastavaná plocha záhr. skladu: **58,50 m²**
- celková zastavaná plocha územia: **244,50 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **neuvadené**
- spevnené plochy: **148,88 m²**
- počet bytov v navrh. objekte: **0**

- počet podlaží PP/NP:

0/1

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: stavba sa nachádza na pozemku, ktorý je dopravne napojený na nespevnenú komunikáciu Pekná cesta.

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, 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 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, 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**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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 drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Zrealizovaná stavba slúži na uskladnenie technického vybavenia potrebného pre obsluhu územia a starostlivosť o zeleň.
- Zrealizovaná stavba „záhradný sklad“ **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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	1 497,00 m ²		
- zastavaná plocha:	244,50 m ²	IZP = 0,16	IZP_{priem} = 0,20
- podlažná plocha (NP):	244,50 m ²	IPP = 0,16	IPP_{priem} = 0,33
- započítateľná zeleň:	1 103,62 m ²	KZ = 0,74	KZ_{priem} = 0,75

- Zrealizovaná stavba záhradného skladu predstavuje zastavanú plochu 58,50 m². Jestvujúci objekt rodinného domu na pozemku predstavuje zastavanú plochu 186,0 m². Celková zastavaná plocha je 244,50 m². Oba objekty sú jednopodlažné.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia 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:	Záhradný sklad
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pekná cesta

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;
- upozorňujeme, že jestvujúci objekt definovaný ako „rodinný dom“ na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača, nie je predmetom tohto záväzného stanoviska, a zároveň uvádzame, že k predmetnej stavbe „rodinný dom“ neevidujeme vydané záväzné stanovisko. V rámci funkčného využitia územia patria rodinné domy medzi neprípustné

spôsoby využitia funkčnej plochy č. 1203, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- v projektovej dokumentácii abscentuje výpočet potreby statickej dopravy;
- parkovanie riešiť v zmysle §8 *Rozptyľová, odstavná a parkovacia plocha* Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júla 2002;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- nakladanie so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby povrchové vody boli eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, a vsaky (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň). Vodozadržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii (najmä vo výkrese „situácia“) sú nezrovnalosti v uvádzaných výmerách plôch zastavaných, spevnených a zelených (v súčte a rozdiel). Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zrealizovanej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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: 1x dokumentácia

potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1NP, Rez a pohľady

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1NP, Rez a pohľady

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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