



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **30.05.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 53037/2023-  
495622**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská  
+421 904 587 577**

V Bratislave  
**20.09.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Záhradná chatka, k.ú. Záhorská Bystrica</b>
žiadosť zo dňa:	<b>30.05.2023, doplnená 05.09.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>dodatočné stavebné povolenie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Matej Ceconik stavebný dozor ev. č. 09858</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby záhradnej chatky s prístavbou, situovanej v záhradkárskej osade Strmý vršok, v Záhorskej Bystrici. Pôvodná chatka bola stavebne povolená v roku 1983. Objekt je situovaný vo svažitom pozemku. Jedná sa o jednoduchú stavbu s jedným podzemným podlažím, čiastočne zapusteným do terénu a jedným nadzemným podlažím, ukončený šikmou strechou s výškou hrebeňa + 3,610 m od podlahy 1.NP ± 0,000 m. Celkové rozmery chatky, ktorá má členitý pôdorys sú 6,885 x 10,995 m. Dopravné pripojenie je riešené cez účelovú cestu v rámci záhradkárskej lokality. Statickú dopravu stavba nevykazuje.

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

- výmera záujmového územia:	<b>358,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>55,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>46,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>268,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/1</b>

**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:**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

**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 reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód funkcie 1203, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

**Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zohľadniť:

- **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 rovnako ako v predošlých prípadoch 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, kód funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

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

	intenzita využitia plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- záujmové územie:	<b>358,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>55,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,15</b>	<b>IZP = 0,03~0,19</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>46,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,13</b>	<b>IPP = 0,05~0,19</b>
- započítateľná zeleň:	<b>268,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,75</b>	

- **Zrealizovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Intenzita zastavanosti v rámci riešeného územia je porovnateľná s intenzitou predmetného územia.

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>Záhradná chatka</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>lokality Strmý vršok</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:**

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Záhradná chatka“ súhlasí s podmienkami:

- v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 investor vybuduje dve parkovacie miesta na vlastnom pozemku stavby (jedno dlhodobé a jedno krátkodobé pre návštevy);
- vjazd na pozemok stavby požadujeme riešiť v maximálnej šírke 6,0 metra;

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v dokumentácii 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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- 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:**

Zájmová lokalita sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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: Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
potvrdené výkresy: Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:150  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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