

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **30.12.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 46020/2024-
98598**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**V Bratislave
23.02.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Rekreačné objekty A, B, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	30.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
spracovateľ:	ER Atelier, s.r.o., Dlhá 367/2, Zálesie 900 28
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ing. Ema Ruhigová, PhD. autorizovaný architekt 2557 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu objektov A a B určených na individuálnu rekreáciu v lokalite Plánky v Mestskej časti Záhorská Bystrica. Objekt A má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Celkové rozmery má 12,30 x 6,97 m a zastrešený je sedlovou strechou s vikierom, s výškou atiky + 8,424 m nad úrovňou podlahy prízemie ± 0,000 m. Objekt B má rovnako jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Celkové rozmery má 12,30 x 6,97 m a zastrešený je sedlovou strechou, s výškou atiky + 8,458 m nad úrovňou podlahy prízemie ± 0,000 m. Objekt B má na 1.PP riešenú garáž. Dopravný prístup majú rekreačné objekty spoločný a je riešený z účelovej cesty Plánky vjazdom šírky 4,715 m. Statická doprava je zabezpečená na pozemku stavieb v počte 4 parkovacie miesta (2 v garáži objektu B a 2 stojiská na spevnenej ploche).

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

- výmera záujmového územia celkom:	1 154,00 m²
- zastavaná plocha - objekt A:	80,00 m² (po prepočte 85,73 m ²)
- zastavaná plocha - objekt B:	80,00 m² (po prepočte 85,73 m ²)
- podlažná plocha NP - objekt A:	160,00 m² (po prepočte 171,46 m ²)
- podlažná plocha NP - objekt B:	160,00 m² (po prepočte 165,29 m ²)
- zeleň na teréne celkom:	712,15 m²
- spevnené plochy celkom:	281,34 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	4

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, 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:

Parcely sú 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.

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.

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
- záujmové územie celkom:	1 154,00 m²	
- zastavaná plocha (spolu A, B):	171,46 m²	IZP = 0,15
- podlažná plocha NP (spolu A, B):	335,75 m²	IPP = 0,29
- započítateľná zeleň celkom:	712,15 m²	KZ = 0,62

* *výmera zastavanej a podlažnej plochy je uvedená po prepočte (včítane zateplenia); ukazovatele intenzity využitia územia boli počítané spolu (objekt A + objekt B) vo vzťahu k celkovému riešenému územiu;*

- **Navrhovaná výstavba dvoch rekreačných objektov nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Intenzita zastavanosti v rámci celej funkčnej plochy stabilizovaného územia je IZP 0,20 a IPP 0,35.

Uvažovaný investičný zámer **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 umiestnením stavby:	Rekreačné objekty A, B
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Lokalita Plánky

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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať 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.;

UPOZORNENIE:

V rámci technickej a súhrnnej správy je uvedené, že rekreačný objekt A má pred suterénom vytvorenú plochu pre parkovanie ďalšieho vozidla. Uvedené nie je však preukázané v grafickej časti dokumentácia. Počet - 4 parkovacie miesta pre 2 stavby rekreačného charakteru sú však v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 postačujúce.

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: Celková situácia stavby

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Celková situácia stavby
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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