



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Ing. Irena Hýbalová**

Stachanovská 28  
821 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa **22.03.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 50123/2024-  
159136**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Martin Pipiška** 16.04.2024  
**+421 904 214 058**

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

investor:	XX v zastúpení Ing. Irena Hýbalová
investičný zámer:	„Záhradná chata“, k.ú. Rača
žiadosť zo dňa:	<b>22.03.2024, doplnené dňa 08.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia k dodatočnému povoleniu stavby</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Komár autorizovaný architekt 0077 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>február 2024</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie zrealizovanej stavby záhradnej chaty v lokalite Žabí majer pri Staviteľskej ulici v k.ú. Rača. Terén pozemku je rovinatý. Chata je podpivničená s jedným vyvýšeným nadzemným podlažím s plochou strechou. Rozmery stavby sú 4,7 x 4,8 m s výškou atiky +2,800 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Pred hlavným priečelím je veľký prístrešok so stĺpmi s plným prestrešením s rozmermi 4,6 x 4,8 m a z bočnej strany je malý prístrešok s rozmermi 1,3 x 2,5 m. Statická doprava je vytvorená na pozemku jedným parkovacím stojiskom. Druhá možnosť odstavenia je na účelovej ceste pred vstupom na pozemok.

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

- výmera záujmového územia:	<b>274 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>18 m<sup>2</sup></b>	<b>(prepočet 47 m<sup>2</sup>)</b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>18 m<sup>2</sup></b>	<b>(prepočet 47 m<sup>2</sup>)</b>
- zeleň na teréne:	<b>52 m<sup>2</sup></b>	<b>(prepočet 205 m<sup>2</sup>)</b>
- spevnené plochy:	<b>34 m<sup>2</sup></b>	<b>(prepočet 22 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:**

**Posúdenie zrealizovanej 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“).**

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

**IČO**  
00 603 481

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, 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 slúžiacie pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

**Intenzita využitia územia**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán 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. 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;
  - 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
<b>zrealizovaná stavba</b>			
- záujmové územie:	<b>274 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>47 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,17</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,09</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>47 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,17</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 0,11</b>
- započítateľná zeleň:	<b>205 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,75</b>	

- **Zrealizovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu okolitej jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou rešpektuje okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku mierne prevyšujú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia 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>Záhradná chata</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Staviteľská ulica</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 a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- 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;
- ku kolaudácii stavby preukázať riešenie statickej dopravy na pozemku stavby,

#### **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.

#### **UPOZORNENIE:**

V textovej časti projektovej dokumentácie sa nesprávne uvádza zastavaná a podlažná plocha 18 m<sup>2</sup>. Správna výmera plôch je spolu 47 m<sup>2</sup>. Prístrešky so stĺpmi s plným prestrešením pred hlavným priečelím a bočným schodiskom do zapustenej pivnice sa započítavajú do zastavanej a podlažnej plochy.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: č.5 Situácia, č.2 Pôdorysy, č.4 Pohľad a rez

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdené výkresy: č.5 Situácia, č.2 Pôdorysy, č.4 Pohľad a rez  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor