



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
12.11. 2019                      MAGS OUIK 37965/20-482759                      Ing. arch. Brezníková/218                      01.12. 2020

Vec

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	„Rekreačná chata“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	12.11. 2019, doplnená dňa 07.01. 2020/pod. č. 1351
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt k DSP/Stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. Lubomír Sirota, autorizovaný stavebný inžinier/reg. č. 0140*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

**Predložený projekt dokumentuje** stavbu rekreačnej chaty čiastočne zrealizovanú v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky.

Ide o samostatne stojaci prízemný objekt, bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou so sklonom 30° a výškou hrebeňa +4,750 m. Chata je celodrevenná, zrubová, obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 10,6 x 5,5 m.

*Riešenie dopravného vybavenie stavby:* Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na pozemku stavby - spevnenej ploche pre 2 osobné autá. Dopravne je stavba pripojená na sieť súčasných komunikácií zabezpečujúcich prístup do lokality záhrad.

*Plošné bilancie stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- plocha riešeného územia/riešeného pozemku (parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXX): 341,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná = podlažná plocha: 58,00 m<sup>2</sup> (*upozornenie: v text. časti/TS, je uvedená výmera 58,3 m<sup>2</sup>*)
- spevnené plochy: 74,00 m<sup>2</sup>, z toho: 24,00 m<sup>2</sup>/chodník + 30,00 m<sup>2</sup>/2 PM + 20,00 m<sup>2</sup>/„prístrešok“
- plocha zelene: 209,00 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha: 46,20 m<sup>2</sup>
- obostavaný objem: 239,00 m<sup>3</sup>

*Hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku:* IZP = IPP = 0,17; KZ = 0,61

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, **stanovuje** pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx:

• **Funkčné využitie územia:**

**ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203:**

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 komunál. odpadov miestneho významu vrátane komunál. odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

*Nepripustné:* Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán 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.

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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).

**Hodnotenie:** Objekt prízemnej zrubovej chaty zrealizovaný v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky, pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx; k.ú. Trnávka, **spĺňa reguláciu** využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- z *hľadiska funkčného využitia územia:* „stavby pre individuálnu rekreáciu“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203,

- z *hľadiska intenzity využitia územia:* stavba rešpektuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia záhradkárskej osady. Miera využitia riešeného pozemku korešponduje s priemernou intenzitou využitia podľa právneho stavu jednotlivých pozemkov v dotknutej funkčnej ploche.

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:	„Rekreačná chata“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Záhradkárska osada Studený dolec v lokalite Zlaté piesky

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pôvodnú chatku na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx je potrebné ku konaniu o dodatočnom povolení stavby nahradiť prístreškom riešeným ľahkou konštrukciou, ktorej charakter nemá vplyv na výslednú výmeru zastavanej plochy pozemku. Podľa výkresu č. 2 Situácia je jeho plocha/20,00 m<sup>2</sup>, započítaná do celkovej výmery spevnených plôch riešených na pozemku,
- spevnenú plochu/2 parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- oplotenie pozemku realizovať pletivovým plotom výšky najviac 150 cm s možnosťou obrastenia popínavou zeleňou alebo sprievodným živým plotom;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- ku konaniu o dodatočnom povolení stavby žiadame preukázať zabezpečenie statickej dopravy na pozemku stavby (2 parkovacie miesta);

*Upozorňujeme, že komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - obsluhu záhrad.*

#### **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** dokumentácia

potvrdené výkresy č. 2 Situácia/M 1:100 - zmenšený, 2xA4; č. 4 Pohľady/M 1:100, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. A-1 Situácia osadenia /M 1:00 - zmenšený, 2xA4; č. 4 Pohľady/M 1:100, 2xA4

Ing. Ľubomír Sirota, Robotnícka 9, 831 03 Bratislava

Magistrát – ODI, OUIIC/archív