



Váš list
zo dňa **18.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53368/2022-
379275**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
01.06.2022

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k dodatočnému povoleniu dokončenej stavby**

investor:	XX
investičný zámer:	Dodatočné povolenie skladu krmív a prístrešku na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Dúbravka a dodatočné povolenie hospodárskeho objektu – kurína na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Dúbravka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Viera Gurová, g.architects s.r.o., Konopná 17, 821 05 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	05/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši skutočný stav objektov zrealizovaných bez príslušného povolenia na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, ktoré sú vo vlastníctve stavebníčky. Objekt skladu krmív a prístrešok sa nachádzajú na pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Dúbravka. Obidva objekty sú osadené v tesnej blízkosti vedľa seba a majú jedno nadzemné podlažie. Pôdorysný rozmer skladu krmív je 2,87 x 3,85 m a pôdorysné rozmery prístrešku sú 2,35 x 3,3 m. Hospodársky objekt kurína sa nachádza na pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Dúbravka a je taktiež jednopodlažný s pôdorysným rozmerom 2,6 x 2,66 m. Na záujmovom pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Dúbravka sa nachádza objekt záhradnej chaty, ktorá nie je predmetom dodatočného povoľovania, avšak je započítavaná do výpočtu ukazovateľov intenzity využitia územia. Jedná sa o legálnu stavbu zapísanú v katastri nehnuteľností.

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

- výmera záujmového územia: **672,00 m²**
- zastavaná plocha: **37,70 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **37,70 m²**
- zeleň: **586,4 m²**
- spevnené plochy: **47,90 m²**
- počet podlaží PP/NP: **0/1**

- počet parkovacích miest:

1

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Objekty sú dopravne napojené z nespevnenej komunikácie slúžiacej pre dopravnú obsluhu záhradkárskej lokality. Nároky statickej dopravy sú pokryté jedným parkovacím státím na pozemku stavebníčky, realizovaným zo zatrávňovacích tvárnic.

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 dodatočného povolenia dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, 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 na 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 a 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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 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, číslo funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaných objektov plniacich doplnkovú funkciu k hlavnému objektu na pozemku, sú tieto 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 dodatočne povoľ. objekty	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	672,00 m²		
- zastavaná plocha:	37,70 m²	IZP = 0,06	IZP_{priem} = 0,02
- podlažná plocha (NP):	37,7 m²	IPP = 0,06	IPP_{priem} = 0,03
- započítateľná zeleň:	586,4 m²	KZ = 0,87	KZ_{priem} = 0,93

- **Dodatočne povoľované objekty nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú iba mierne vyššie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, vo vzťahu k veľkosti záujmového pozemku ich považujeme za nízke.

Predložená projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie dokončenej stavby **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 dokončených stavieb:	Sklad krmív, prístrešok a hospodársky objekt - kurín
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Veľká lúka, záhradkárska oblasť pod Agátovou ul.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- k dodatočnému povoleniu užívania dokončenej stavby bude zabezpečené adekvátne dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce §7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- stavba musí byť v zmysle platných predpisov pripojená na kapacitne vyhovujúce komunikácie;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do projektu doplniť hydrotechnické výpočty objemu akumuláčnych nádrží a vsakovacieho zariadenia s konkrétnymi hodnotami intenzity návrhového dažďa a odtokových koeficientov. Objemy je potrebné počítať na 120 min. dažď. Podľa výsledkov výpočtov upraviť potrebné objemy akumuláčnych nádrží a vsakovacích blokov;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- 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 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 dodatočnému povoleniu dokončenej stavby nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu dokončenej stavby 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.

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: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor