



Váš list
zo dňa **08.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 54845/2022-
391135**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 59356 610**

V Bratislave
16.06.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	REKREAČNÁ CHATA PÚTNICKÁ, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	08.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	spojené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Miroslav Muňoz, autorizovaný architekt 1704AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2022

Dňa 24.05.2022 bola pod č. MAGS POD 51164/2022-355668 vydaná odpoveď/vrátenie podania na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „REKREAČNÁ CHATA PÚTNICKÁ“, parc. č. xxxxxxx, k. ú. Záhorská Bystrica, Bratislava, v ktorej bolo konštatované, že navrhovaná stavba s dosahovanou intenzitou zastavanosti IZP 0,25 v rámci riešeného pozemku neakceptuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia.

Dňa 08.06.2022 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, zohľadňujúca požiadavky uplatnené vo vydané písomnosti zo dňa 24.05.2022.

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu rekreačnej chaty, ktorá je jednopodlažná, nepodpivničená, s obytným podkrovím. Pôdorys objektu je obdĺžnikový s celkovými rozmermi 5,35 x 10,10 m. Prestrešený je šikmou sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 7,015 m od úrovne podlahy prízemí ± 0,000 m. Dopravné pripojenie je riešené z Pútnickej ulice cez pozemok parc. č. xxxxxxx. Na pozemku stavby sú zabezpečené 2 parkovacie miesta.

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

- výmera záujmového územia: **363,00 m²**
- zastavaná plocha: **54,10 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **neuvedená** (po prepočte 81,15 m²)
- zeleň:
na teréne: **258,00 m²**

- spevnené plochy:	51,00 m ²
- počet podlaží PP/NP:	0/1+podkrovie
- počet parkovacích miest:	2

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. „C“ KN parc.č. xxxxxxxx, 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.

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

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 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 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	intenzita využitia priemerné hodnoty vo FP
- záujmové územie:	363,00 m²		
- zastavaná plocha:	54,10 m²	IZP = 0,149	IZP_{priem} = 0,132
- podlažná plocha (NP):	81,15 m²	IPP = 0,223	IPP_{priem} = 0,145
- započítateľná zeleň:	258,00 m²	KZ = 0,71	

Navrhovaná stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Zvýšenie intenzity zastavanosti v rámci celej stabilizovanej funkčnej plochy sa navrhovanou výstavbou zvýši o zanedbateľnú hodnotu.

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:	REKREAČNÁ CHATA PÚTNICKÁ
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Pútnická ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej hodnoty IPP vo vzťahu k záujmovému pozemku za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- dodržať podmienky stanovené vo vyjadrení Odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, zo dňa 22.09.2021,

pod č. OU-BA-OSZP3-2021/113771-002, v zmysle ktorého musia byť stavebné objekty umiestnené min. 10 m od brehovej čiary vodného toku;

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:

Zájmové územie sa nachádza v biokoridore regionálneho významu Stará Mláka s prítokmi, vzhľadom na polohu navrhovanej stavby bola vznesená podmienky na dodržanie umiestnenia objektov min. 10 m od brehovej čiary vodného toku.

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: Situácia stavby, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Situácia stavby, M 1:250,
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor