



Váš list
zo dňa **18.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53366/2022 –
446700**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 2 5935 6225**

V Bratislave
25.08.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	Rekreačný dom GEO - rekonštrukcia parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava IV.
žiadosť zo dňa:	18.05.2022, doplnená 24.06.2022, 30.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie k dodatočnému povoleniu stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jana Georgievská
dátum spracovania dokumentácie:	január 2022 – grafická časť máj 2022 – textová časť

Predmetom projektovej dokumentácie dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby - pôvodnej záhradnej chaty na rekreačný dom, ktorá spočíva v zhotovení nadbetónávky nad jestvujúcu dosku zo železobetónu a vyspravení pôvodných betónových základových pásov. Stavebné úpravy boli čiastočne zrealizované bez príslušného povolenia.

Rekreačný dom má 1 podzemné podlažie zapustené do svahu a 1 nadzemné podlažie. Objekt má nepravidelný tvar s celkovými rozmermi 10,9 x 9,65 m. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky +3,60 m a má vegetačnú extenzívnu zeleň.

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

- výmera záujmového územia: **845,00 m²**
- zastavaná plocha: **88,50 m²** (pôvodný stav uvedený: 144,00 m²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **neuvadená** (po prepočete 88,50 m²)
- spevnené plochy: **29,00 m²** (pôvodný stav: 25,00 m²)
- zeleň na teréne: **727,50 m²** (pôvodný stav: 676,00 m²)
- počet podlaží PP/NP: **1/1**
- počet parkovacích miest: **2**

Pôvodná zastavaná plocha po prepočte predstavuje 130 m², nakoľko sa do zastavanej plochy nepočítajú betónové spevnené plochy bez prestrešenia.

Zmena dokončenej stavby z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je zabezpečená na spevnenej ploche na vlastnom pozemku s 2 parkovacími stojiskami. Dopravný prístup je v súčasnosti po nespevnenej ceste. Navrhovaný je nový dopravný prístup na pozemok a ku stavbe rekreačného domu cez novovybudovanú súkromnú

účelovú cestu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx šírky min. 3,0 m, ktorá bude zhotovená pred užívaním rekreačného objektu.

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 čiastočne zrealizovanej zmeny 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 reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxx** stanovuje ÚPN reguláciu funkčného využitia územia

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, kód 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 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**. 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. 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

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 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxx** sú súčasťou funkčného využitia plôch: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód funkcie 1203. Stavby na individuálnu rekreáciu sú prevládajúcou funkciou v danej funkčnej ploche, rekreačný dom je z funkčného hľadiska prípustný.

- **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
- záujmové územie:	845,00 m²		
- zastavaná plocha:	88,50 m²	IZP = 0,1047	IZP_{priem} = 0,1367
- podlažná plocha (NP):	88,50 m²	IPP = 0,1047	
- započítateľná zeleň:	727,50 m²	KZ = 0,8609	KZ_{priem} = 0,8633

- Čiastočne zrealizovaný rekreačný dom rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia a jestvujúcu urbanistickú štruktúru. IPP_{priem.}, ktorý bol súčasťou vyhodnotenia územia neuvádzame, nakoľko prepočet je nesprávny. Posúdenie vychádza z deklarovanej podlažnosti v území.

Čiastočne zrealizovaná zmena 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 zmeny dokončenej stavby:	Rekreačný dom GEO - rekonštrukcia
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Kremeľská ul.

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:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým aj k nárastu výsledných hodnôt IZP a IPP;
- ku kolaudácii 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 dopravného riešenia:

- vydanie dodatočného stavebného povolenia k stavbe „Rekreačný dom GEO – rekonštrukcia“ je podmienené vydaním územného rozhodnutia k stavbe „Účelovej verejnej cesty“;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia a využívania stavby „Rekreačný dom GEO – rekonštrukcia“ podmieňujeme realizáciou a kolaudáciou stavby „Účelovej verejnej cesty“ na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx. V rámci projektovej dokumentácie prístupovej cesty bude riešený aj vjazd ku rekreačnému objektu a to tak, aby bolo možné zabezpečenie dopravného pripojenia 2 parkovacích miest cez vjazd šírky maximálne 6 m. Prístupová cesta bude účelovou verejnou cestou;
- zároveň žiadateľ ku kolaudácii stavby preukáže vybudované dve parkovacie miesta v parametroch v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 na pozemku stavby;

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.

UPOZORNENIE:

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 – 1 x sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor