



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 25.08.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 57100/2023-
617798**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 19.12.2023
+421 2 59356 305**

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

investor:	XX
investičný zámer:	Rekreačná chata - prístavba, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.08.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k zmene stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	f-project s.r.o., č.d. 644, Mostová 925 07
zodpovedný projektant:	Ing. Tibor Mátis
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie objektu prístavby k objektu rekreačnej chaty. Rekreačná chata je podpivničená, s 2 NP, zastrešená plochou strechou o výške +5,725 m. Objekt prístavby je bez podpivničenia s 1NP, zastrešený plochou strechou o výške +3,000 m. Dispozične sa objekt prístavby skladá z vstupu, WC, kúpeľne, 1 obytnej izby a kuchyne, ktorá je prepojená s pôvodnou časťou rekreačnej chaty – obývačkou/oddychovou miestnosťou. Na 2.NP sa nachádza 2x obytná izba a kúpeľňa. Prístavba je napojená na jestvujúcu prípojku elektriny. Prívod vody je zabezpečený prostredníctvom studne, odpadové vody sú odvádzané do žumpy osadenej na pozemku stavby. Dažďové vody sú odvádzané do vsaku.

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

- celková výmera územia:	532,00 m²
- zastavaná plocha -pôvodný objekt:	42,00 m²
- zastavaná plocha -prístavba:	44,58 m²
- podlažná plocha celkovo:	128,58 m²
- spevnené plochy:	148,88 m²
- zeleň na teréne:	425,42 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/2

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: stavba je dopravne pripojená na miestnu nespevnenú cestu, ktorá slúži len na funkčnú obsluhu územia. Majitelia pozemkov v lokalite si za účelom udržiavania a riešenia údržby miestnej cesty založili občianske združenie, OZ Nová Hora, ktoré si časť komunikácie, ktorej vlastníkom je pozemkový fond, dlhodobou

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

prenajali a starajú sa o ňu. Statická doprava je riešená v počte 2 parkovacích stojísk na pozemku stavby. Vjazd na pozemok je široký 6,0 m.

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“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

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 hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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
- záujmové územie:	532,00 m²		
- zastavaná plocha:	86,58 m²	IZP = 0,16	IZP_{priem} = 0,19
- podlažná plocha (NP):	128,58 m²	IPP = 0,24	IPP_{priem} = 0,29
- započítateľná zeleň:	445,42 m²	KZ = 0,83	KZ_{priem} = 0,81

- Objekt rekreačnej chaty s prístavbou svojím hmotovo-objemovým riešením a osadením na pozemku zapadá do jestvujúcej rôznorodej zástavby v rámci stabilizovaného územia.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty 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:	Rekreačná chata - prístavba
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Knižkova dolina

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:

- upozorňujeme, že v zmysle § 7 ods. 1 vyhlášky 532/2002, musí stavba podľa druhu a účelu mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové cesty. Do budúcnosti odporúčame prístupovú cestu (nespevnenú štrkovú cestu) rekonštruovať v kapacitne vyhovujúcich parametroch;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku, za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys prízemia

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys prízemia
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt