

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- plocha vymedzeného územia:	1 577,00 m²
(pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx)	
- zastavaná plocha:	144,30 m²
rekreačná chata	110,00 m²
záhradný domček**	24,60 m²
jestv. bazén – nádrž na dažďovú vodu	9,70 m²
- zeleň:	1362,50 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest (PM):	2

** podľa údajov uvedených v dokumentácii sa záhradný domček o ploche 24,6 m² a výške 3,06 m s doplnkovou funkciou k stavbe rekreačnej chaty realizuje na základe ohlásenia drobnej stavby.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

súčasný dopravný prístup k pozemku je zabezpečený spoločným vjazdom z ul. Spätná cesta (nezaradená) umožňujúci prístup k predmetnému a susednému pozemku spoločnou bránou o š. 3,7m. Statická doprava v počte 2 stojiská na pozemku C-KN parc. č. xxxx, k.ú. Devín umiestnené na nespevnenej ploche.

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:

Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Devín sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN – Z Devín I“).

Posúdenie zahájenej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k ÚPN: pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok**, ÚPN stanovuje:

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.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia – kód regulácie **S** (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN - Z).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **ÚPN – Z Devín I** stanovuje funkčné využitie územia: **Územie individuálnej a rodinnej rekreácie (IR)**; typ zástavby **R2**; podlažnosť **1+1**. Pozemky sú súčasťou regulačného bloku **RB 150** a súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 20 – Merice II**. Východnou časťou pozemku C-KN parc. č. xxx sú vedené regulačné čiary.

FUNKCIA :

- **Územie individuálnej a rodinnej rekreácie (IR)**

CHARAKTERISTIKA: Pozemky pre objekty individuálnej a rodinnej rekreácie doplnené pestovateľskými plochami, plochami vodných prvkov, plochami pre agroturistické aktivity. Zeleň vo významnej funkcii.

Intenzita využitia územia:

Tab. **Typ R2** – pozemky v územiach individuálnej a rodinnej rekreácie

Druh zástavby	Výmera pozemku	IZP max.	KZ min.	Výmera pozemku pre výpočet maximálnej zastavanej plochy (m ²)	Výmera pozemku pre výpočet minimálnej plochy zelene (m ²)
Objekty pre individuálnu rekreáciu	≤ 257 m ²	0,14	0,86	-	Skutočná výmera
	> 257 m ²	0,06	0,86	600 bez ohľadu na veľkosť pozemku (pri dodržaní koeficientu zelene)	

Poznámka: na pozemkoch do výmery 250 m² je rozsah novej budúcej zástavby obmedzený dodržaním indexu zastavanej plochy a minimálnej požadovanej plochy zelene. Na väčších pozemkoch je pri dodržaní minimálnej požadovanej plochy zelene prípustné umiestniť objekty individuálnej rekreácie s maximálnou zastavanou plochou 36 m². V regulačnom bloku nie je možné umiestniť budovy v menšej vzdialenosti od hranice pozemku ako 2 m. Najmenšia vzdialenosť budov v regulačnom bloku je 4 m.

Na základe posúdenia zahájenej zmeny dokončenej stavby a s prihliadnutím na jej rozsah vo väzbe na parametre existujúcej stavby vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám uvádzame:

- pri posudzovaní zmeny dokončenej stavby záhradnej chaty hlavné mesto prihliadalo na objemové riešenie existujúcej stavby (pred odstránením časti jej konštrukcií v havarijnom stave) a jej parametre vyplývajúce z LV 2542 a z projektu pôvodného stavu;

- z hľadiska funkčného využitia:

- zmenou dokončenej stavby nedochádza k zmene jej funkčného využitia a ani k zmene typologického druhu stavby (rekreačná chata). Stavby pre individuálnu rekreáciu sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 (podľa ÚPN) a medzi prípustné spôsoby využitia územia: IR-Územie individuálnej a rodinnej rekreácie (podľa ÚPN – Z Devín I).

Z hľadiska funkcie a typologického druhu stavby je zmena dokončenej stavby v súlade s ÚPN a ÚPN – Z Devín I;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

- v ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou územia – kód regulácie **S** (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN - Z). Z tohto dôvodu je intenzita využitia záujmového územia posudzovaná podľa regulácie určenej v ÚPN – Z Devín I;
- ÚPN-Z Devín I v RB 150, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky s rekreačnou chatou, pri plošnej výmere záujmových pozemkov > 600 m² limituje maximálnu zastavanú plochu stavieb rodinnej a individuálnej rekreácie do 36 m² pri dodržaní koeficientu zelene zo skutočnej výmery záujmových pozemkov. Zahájenou zmenou dvojpodlažnej rekreačnej chaty (o ploche 110 m²) nedochádza k zmene jej podlažnosti; čiastočne dochádza k zmene jej už dnes prekročenej zastavanej plochy, a to navrhovaným zateplením, čo so zreteľom na aktuálne kladené teplotnícké požiadavky na stavby a prebiehajúce klimatické zmeny považujeme za akceptovateľné v predmetnom území;
- ÚPN – Z Devín I požaduje nároky na parkovacie plochy užívateľov/vlastníkov objektov zabezpečiť v rámci pozemku, prípadne na príľahlom pozemku a nezaberať verejné komunikačné priestory, čo je v predloženej návrhu preukázané na pozemku reg. C-KN parc. č. xxx, k.ú. Devín (pozn.: pozemok reg. C-KN parc. č. xxxx, k.ú. Devín je v spoluvlastníctve s tretími osobami);

- po zmene dokončenej stavby bude KZ = 0,86, čo je v ÚPN – Z Devín I v RB 150 minimálna požadovaná hodnota zo skutočnej výmery záujmových pozemkov 1577 m² (pozn. : v tejto výmere nebola zohľadnená plocha parc. č. xxxx, k.ú. Devín, ktorá je v spoluvlastníctve viacerých osôb);
- v zmysle záväznej časti - Príloha č. 2 ÚPN – Z Devín I, hmota objektov nesmie presiahnuť nadmorskú výšku 211 m n.m. Bv, čo zmena dokončenej stavby rekreačnej chaty rešpektuje.

Zmenu dokončenej stavby rekreačnej chaty s prihliadnutím na jej rozsah a parametre existujúcej/pôvodnej stavby vo väzbe na ÚPN – Z Devín I považujeme za akceptovateľnú. Akúkoľvek ďalšiu stavebnú činnosť, ktorou by dochádzalo k ďalším zmenám v parametroch stavby regulovaných v ÚPN a ÚPN – Z Devín I, alebo k ďalšiemu znižovaniu koeficientu zelene považujeme týmto za ukončenú.

Dodatočné povolenie zahájenej zmeny dokončenej stavby je so zreteľom na vyššie uvedené akceptovateľné vo väzbe na Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územný plán zóny - Devín I.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	„Prestavba rekreačnej chaty“
na pozemkoch reg. C-KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Spätňá cesta xxxx

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:

- stavebnú činnosť, ktorou by mohlo dôjsť k ďalším zmenám v parametroch stavby rekreačnej chaty regulovaných v ÚPN a ÚPN – Z Devín I, alebo k zníženiu koeficientu zelene, ktorý dosahuje minimálnu hodnotu určenú v ÚPN – Z Devín I v RB 150, považujeme týmto za ukončenú;
- podľa ÚPN – Z Devín I križuje pozemok reg. C-KN parc. č. xxxx, k.ú. Devín vodovod DN 800;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Pre zájmové územie, v ktorom sa navrhovaná stavba umiestňuje, je vypracovaný Územný plán zóny Devín I. V zmysle ÚPN-Z predmetné pozemky nie sú dotknuté žiadnou dopravnou výhľadovou stavbou.

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Prestavba rekreačnej chaty“ súhlasí s podmienkou:

- parkovacie miesta pre rekreačnú chatu **požadujeme riešiť formou zatrávňovacích dlažieb**

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

s navrhovaným riešením súhlasíme s podmienkami:

- žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú, ak sa v blízkosti nenachádza verejná kanalizácia;
- do projektu doplniť potrebný objem žumpy a interval jej vyvážania;
- k žumpe musí byť zabezpečený prístup fekálneho vozidla;
- žumpu môže vyprázdňovať len oprávnená organizácia;
- doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly, v zmysle § 36 odst. 4 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon);
- upozorňujeme, že vsakovacia studňa musí byť umiestnená min. 1,5 m od hranice pozemku. Skruže studne musia byť osadené na priepustných vrstvách so štrkovým dnom (bez geotextílie).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- 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;

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

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

UPOZORNENIE:

Zájmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme NKP Devín – Slovanské hradisko.

ÚPN – Z Devín I východne od zájmových pozemkov navrhuje cykloturistický chodník a optickú prístupovú sieť.

Východne od zájmových pozemkov ÚPN – Z Devín I navrhuje revitalizáciu jestvujúcich a realizáciu navrhovaných prvkov systému ekologickej stability zaradenú medzi verejnoprospešné stavby s označením Z3.

Mestská časť Bratislava – Devín obstaráva Zmeny a doplnky č. 01 ÚPN – Z Devín I.

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.

Príloha: potvrdené výkresy (zmenšená kópia): Situácia celková; Koordinačná situácia; Rez 1

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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