

plocha pozemku je využívaná na pestovanie poľnohospodárskych plodín, resp. ako oddychová zóna.

Stavebník Ivan Hadvig má na časti užívaného pozemku o rozlohe cca 156 m² zrealizovaný prístrešok s rozmermi 4,0 m x 4,0 m. Prístrešok je z ocelových stĺpikov zabudovaných v betónovom základe. Oplotenie užívaného pozemku je zrealizované čiastočne z drevených dosiek, vlnitého plechu, resp. tenkých kari rohoží osadených v hliníkových rámoch. Na pozemku je vybudovaná hospodárska stavba s rozmermi 3,0 m x 1,3 m, využívaná ako prístrešok pre psa, pričom ostatná plocha je využívaná na pestovanie poľnohospodárskych plodín, resp. oddychová zóna.

Stavebník Ľudovít Novák nemá na svojom vyčlenenom pozemku o rozlohe cca 142 m² vybudovaný žiadny objekt, resp. stavbu. Oplotenie pozemku tvorí vlnitý plech, z časti je vytvorený z drevených dosiek, resp. z drôteného pletiva, uchyteného na betónových stĺpikoch. Stavebník Ján Kubalák má na časti užívaného pozemku o rozlohe cca 142 m² zrealizovaný prístrešok s rozmermi 3,0 m x 3,0 m. Prístrešok je z ocelových stĺpikov zabudovaných v betónovom základe s rozmermi 6,0 m x 3,0 m. Oplotenie je tvorené z vlnitého plechu a z drevených dosiek, resp. z drôteného pletiva, uchyteného na betónových stĺpikoch. Ostatná plocha pozemku je využívaná na pestovanie poľnohospodárskych plodín.

Stavebník Vladimír Henes má na časti užívaného pozemku o rozlohe cca 142 m² zrealizovaný skleník s rozmermi 3,0 m x 4,8 m s výškou 2,2 m. Konštrukcia je zrealizovaná z hliníkových profilov a je postavený na betónovom základe. Oplotenie je tvorené z vlnitého plechu a z drevených dosiek. Ostatná plocha pozemku je využívaná na pestovanie poľnohospodárskych plodín.

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

- výmera záujmového územia:	1 350,00 m²
- celková zastavaná plocha drobnými stavbami:	138,02 m²
- zeleň na teréne:	750,79 m²
- spevnené plochy:	461,19 m²

Investičný zámer (zrealizované drobné stavby) z hľadiska dopravného riešenia:

Predmetný pozemok parc. č. 1125/24 je priamo pripojený cez betónovú spevnenú plochu na ul. Pri Struhe.

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.

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 je **záujmový pozemok parc. č. 1125/24, k. ú. Vajnory, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú

obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

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 zložitost', 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 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: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch bytové domy do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, ide predovšetkým o zeleň líniovú a plošnú. Zrealizované stavby za bytovým domom, t.j. prístrešky, altánky, oplotenia a pod. radíme medzi drobné stavby. Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu, a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie. Ide najmä o prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výšku 5 m. Uvádzame, že žiadna zo zrealizovaných drobných stavieb nepresahuje vyššie uvedenú zastavanú plochu a ani výšku stavby.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- **Zrealizované drobné stavby**, ktoré sú umiestnené za bytovým domom, o celkovej zastavanej ploche 138,02 m² majú minimálny vplyv na ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch (IZP a KZ) v posudzovanom stabilizovanom území – v lokalite existujúcich bytových domov, ktoré sú umiestnené v uličnej zástavbe na ul. Pri Struhe a v lokalite málopodlažnej zástavby samostatne stojacich rodinných domov na Rolníckej ul.

Zrealizované drobné stavby **sú 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:	„Drobné stavby – prístrešky, altánky, skleníky a oplotenia“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	1125/24
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Pri Struhe č. 46

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:

- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;
- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma dvorov živočíšnej výroby;

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;

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.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;

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 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: potvrdený výkres: Situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres: Situácia
Ivan Hadvig, Pri Struhe 9967/46, 831 07 Bratislava
Vladimír Henes, Pri Struhe 9967/46, 831 07 Bratislava
Ľudovít Novák, Pri Struhe 9967/46, 831 07 Bratislava
Ján Kubalák, Pri Struhe 9967/46, 831 07 Bratislava
Ján Černek, Pri Struhe 9967/46, 831 07 Bratislava
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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