



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIIC 57252/2019 - 466584	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 19.3.2020
-----------------------	---	---	-------------------------

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Chata“, parc. č. xxxx, v k. ú. Devín
žiadosť zo dňa:	23.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	SP
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Michal Žiška, 4905*11
dátum spracovania dokumentácie:	04/2016

Mestská časť Bratislava – Devín, ako príslušný stavebný úrad, stavebným povolením č. D-2011/108/D/4/Su zo dňa 9.5.2011, práv. 4.7.2011 (ďalej len „stavebné povolenie“ v prísl. gramatickom tvare), povolila novostavbu izolovanej, nepodpivničenej, jednopodlažnej chaty s obytným podkrovím, na pilieroch o zastavanej ploche 28m². Súčasťou stavebného povolenia bolo aj napojenie na inžinierske siete (NN prípojka, zásobovanie vodou z vlastnej studne, odkanalizovanie do žumpy) a komunikačné napojenie.

Chata bola zrealizovaná nad rámec stavebné povoleného riešenia. Zrealizovanými zmenami došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy stavby, k upusteniu od realizácie prestrešenia exteriérového schodiska, k čiastočným zmenám v dispozičnom riešení na 1.NP, k realizácii ďalšieho ext. schodiska pri južnej fasáde stavby, k zmene výškovej úrovne ±0,000 (zo 143,3 m.n.m. na 142,2 m.n.m.), k realizácii balkónov, a k zníženiu výšky hrebeňa strechy zo + 6,325 na ± 6,230.

Základné údaje o stavbe:

- plocha pozemku: 762 m²
- zastavaná plocha: 38,9 m²
- plocha zelene: 638 m²
- spevnené plochy: 85 m²

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxx, v k.ú. Devín, funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie** a **inundačné územie**, číslo funkcie **1300**, **stabilizované územie**.

Funkčné využitie územia:

- **inundačné územie**, číslo funkcie **1300**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Inundačné územie je územie priľahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využitia územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: plynulé odvádzanie veľkých povodňových prietokov ako aj odchodu ľadov

Prípustné: stavby a zariadenia v zmysle zákona o ochrane pred povodňami, zeleň vodných tokov nebrániaca odtoku povodňových prietokov, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu inundačného územia, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

Prípustné v obmedzenom rozsahu: stavby a zariadenia stanoveného konkrétneho funkčného využitia územia

Neprípustné: stavby a zariadenia v rozpore so zákonom o ochrane pred povodňami

- **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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Intenzita využitia územia: pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Mestská časť Bratislava - Devín obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „**Územný plán zóny Devín I**“. „**Územný plán zóny Devín I**“ (ďalej **ÚPN – Z Devín I**) bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019, schválená unesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Pozemok parc. č. xxxx, v k. ú. Devín je v zmysle **ÚPN – Z Devín I** súčasťou lokality označenej ako **FPC 28 – Pri Sihoti**, regulačný blok **191**, kód **IR** - Územie individuálnej a rodinnej rekreácie, **funkcia** – rekreácia, **podlažnosť 1+1**, **typ – R2**. J časťou pozemku UPN – Z Devín I určuje stavebnú čiaru.

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.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

• objekty individuálnej a rodinnej rekreácie

- záhrady pri objektoch individuálnej a rodinnej rekreácie
- pestovateľské plochy - sady, vinice, trávne porasty
- objekty s hospodárskou, resp. agroturistickou funkciou
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehovú a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

► Prípustné doplnkové

- drobné zariadenia občianskej vybavenosti (drobné prevádzky, služby) pre potreby záhradkárskej lokality,
- drobné zariadenia pre výrobu, úpravu a spracovanie poľnohospodárskych produktov
- skladové zariadenia pre potreby záhradkárskej lokality
- menší chov hospodárskych zvierat pre potreby agroturistických aktivít
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (chodníky, príp. cyklistické chodníky, garáže, parkovacie miesta,...) pre obsluhu územia
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti
- priestory pre nádoby na komunálny odpad slúžiace pre obsluhu regulačného bloku

► Nepripustné

- priemyselná a poľnohospodárska výroba (nad rámec agroturistických aktivít), stavebníctvo, skladové hospodárstvo
- doprava ako hlavná funkcia
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, na susedné pozemky, na prírodné a spoločenské prostredie so zvýšenými nárokmi na dopravu (zápach, hluk, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov)
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY

► Na plochách IR v inundačnom území rešpektovať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

► Pre umiestňovanie zariadení drobných zariadení občianskej vybavenosti, služieb, agroturistických aktivít:

- svojou výškou, tvarovaním, materiálovým riešením stavebno-technickým a architektonickým riešením rešpektovať krajinný obraz a charakter a mierku okolitej zástavby,
- využívať ako najvhodnejšie lokality okrajové časti území z dôvodu minimálneho zaťaženia rekreačného a obytného prostredia dopravou,
- zariadenia malých zariadení pre výrobu, úpravu a spracovanie poľnohospodárskych produktov pohľadovo aj funkčne doplniť zeleňou, zeleň umiestňovať vo vlastnom území – prípadne pozdĺž hranice vlastného územia,
- reklamné pútače navrhovať primerane okolitému prostrediu (mierkou, výtvarným riešením, umiestnením)

► Parkovanie:

- parkovanie užívateľov /vlastníkov objektov individuálnej a rodinnej rekreácie musí byť riešené na vlastných pozemkoch.
- nároky na parkovacie plochy užívateľov/vlastníkov objektov zabezpečiť v rámci pozemku, prípadne na príľahlom pozemku a nezaberať verejné komunikačné priestory, v prípade možnosti parkovacích stojísk na verejných komunikačných priestoroch po dohode s mestskou časťou sú tieto parkovacie stojiská dopravné vyznačené a navrhované so zeleňou.

Typ intenzity 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 257 m² je rozsah nožnej 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 pre individuálnu rekreáciu s maximálnou zastavanou plochou 36 m². V regulačnom bloku je nie možné umiestniť budovy v menšej vzdialenosti od hranice pozemku ako 2 metre. Najmenšia vzdialenosť budov v regulačnom bloku je 4 metre.

Upozornenie: z južnej strany záujmový pozemok hraničí s OP vodného zdroja; s pobrežnými pozemkami vodných tokov; z hľadiska ochrany prírody a krajiny s územím európskeho významu; s maloplošným chráneným územím a s biocentrom regionálneho významu.

Žiadosť o záväzné stanovisko bola doručená na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 23.10.2019; podľa informácií poskytnutých stavebným úradom – Mestskou časťou Bratislava – Devín, konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby, bolo začaté pred 1.3.2019, t.j. pred účinnosťou ÚPN – Z Devín I.

Podľa § 4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pre účinnosťou tohto VZN, budú ukončené podľa platného Územného plánu hlavného mesta Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov“.

V nadväznosti na vyššie uvedené je stavba posudzovaná vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska navrhovanej funkcie patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy *záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality*, číslo funkcie 1203. Nárast celkovej zastavanej plochy o 10,9m² a podlažnej plochy o 21,8m², nepovažujeme v stabilizovanom území za významnú a neprijateľnú zmenu.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením, rešpektuje charakteristické princípy reprezentované existujúcou zástavbou v stabilizovanom území funkčnej plochy; stavba svojím hmotovo – priestorovým riešením nevnaša do územia neprijateľný kontrast.

Zmena stavby pred dokončením, zrealizovaná nad rámec stavebne povoleného riešenia **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 stavby:	„Chata“, Devínska cesta, parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín
na pozemku parc. č. :	xxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby, lokalita:	Pri Sihoti

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 využitia územia funkčnej plochy právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

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,

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- podľa §20 ods. 7 zákona č. 7/2010 Z.z. v inundačnom území možno povoliť preventívne opatrenia na ochranu pred povodňami; vodné stavby okrem odkalísk; stavby na odber alebo vypúšťanie povrchovej vody; vodné elektrárne; stanice na meranie meteorologických prvkov a hydrologických prvkov; dopravné stavby, objekty a zariadenia, ktoré nezhoršujú odtok povrchových vôd, chod ľadov a ktoré nemôžu zhoršiť kvalitu vody; stožiare diaľkových a miestnych rozvodov elektriny a telekomunikačné stožiare, ak nezhoršujú odtok povrchových vôd a chod ľadov, alebo dočasne stavby, objekty alebo zariadenia, ktoré nezhoršujú odtok povrchových vôd, chod ľadov a kvalitu vody. Stavby a objekty v inundačnom území nesmú zhoršovať podmienky na odtok povrchových vôd, chod ľadov alebo kvalitu vody a tiež musia byť odolné voči tlaku vody a chránené pred zaplavením interiéru vodou,
- pozemky sú súčasťou inundačného územia. Stavby a stavebná činnosť musia rešpektovať zákon č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov a zákon 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) v znení neskorších predpisov. Pri zmene stavby pred dokončením, ktorá sa nachádza v inundačnom území požadujeme v plnom rozsahu rešpektovať stanovisko správcu toku - SVP, š.p. ,
- spodná časť stavby (aktuálne tvorená stĺpovými konštrukciami) musí zostať otvorená pre zabezpečenie plynulého prietoku vody v prípade povodní,
- požadujeme opraviť v rozpiske projektovej dokumentácie uvedený stupeň projektovej dokumentácie, na projekt skutočného vyhotovenia.

UPOZORNENIE:

Z južnej strany záujmový pozemok hraničí s OP vodného zdroja; s pobrežnými pozemkami vodných tokov; z hľadiska ochrany prírody a krajiny s územím európskeho významu; s maloplošným chráneným územím a s biocentrom regionálneho významu.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: celková situácia stavby , pohľady,
Co: MČ Bratislava – Devín + prílohy;
Magistrát – GTI, ODI