



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OUIIC

Ing. Petrová / kl.491

25.2.2019

43981/2018 - 458006

**Vec:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	„Rekreačná chata“ – rekonštrukcia, jednoduchá stavba, parc. č XXXXXXXXXV k. ú. Devín
žiadosť zo dňa:	25.4.2018, doplnenie podania zo dňa 6.11.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
sppracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dipl. arch. Boris Schultz, BSc., * 0090 HA* (časť architektúra)
dátum spracovania dokumentácie:	04/2018

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - jednopodlažnej chaty o celkovej výmere 50 m<sup>2</sup>, ktorá ako sa uvádza v predloženom riešení, je po povodni v r. 2012 v zlom až v havarijnom stave. Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu: búracie práce, pristavba a nadstavba. Navrhovanou zmenou dokončenej stavby vznikne izolovaná jednopodlažná chata s podkrovím, pričom 1. NP sa navrhuje s osadením na stĺpových podperách, nad úrovňou príľahlého terénu. Na 1.NP sprístupnenom ext. vyrovnávacím schodiskom sa navrhuje predsieň, WC, technická miestnosť, obývací izba s kuchyňou, komora, schodisko a balkón; v podkroví sa navrhuje chodba so schodiskom, kúpeľňa a dve izby. Priestor vymedzený stenovou konštrukciou a stĺpmi s navrhovanými spevnenými plochami, na úrovni terénu, je určený pre parkovanie. Ďalej sa navrhuje napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Parkovanie v celkovom počte 3 p.m. sa navrhuje na pozemkoch investora; dopravný prístup je zabezpečený z exist. účelovej komunikácie. Napojenie na technickú infraštruktúru (voda, el. energia) sa navrhuje cez exist. prípojky; odvod splaškových vôd sa navrhuje kanalizačnou prípojkou DN150 do žumpy (A:16 m<sup>3</sup>); odvod dažďových vôd sa navrhuje cez dažďovú kanalizáciu DN 150 do vsakovacích blokov (RONN tunel) a následne do pôdy; súčasťou riešenia je aj areálový rozvod el. energie.

*Bilancie intenzity využitia územia ( uvedené v dokumentácii ):*

- celková plocha pozemkov: 675 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: 54,14 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 50,0 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha: 108,30 m<sup>2</sup>

- spevnené plochy: 101,15 m<sup>2</sup>

- plocha zelene: 519,70 m<sup>2</sup>

:IZP = 0,08; IPP = 0,16; KZ = 0,77

Intenzita využitia funkčnej plochy z reprezentatívnej vzorky stavieb: IZP (0,01 – 0,32); IPP (0,01 – 0,32).

**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, § 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 (ďalej „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare) :**

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx v k. ú. Devín stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **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

**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

**Neprípustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:** pozemky sú 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 navrhovanej funkcie patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy *záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality*, číslo funkcie 1203. Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP=0,08, IPP = 0,16, KZ = 0,77) zmena dokončenej stavby rešpektuje charakteristické princípy reprezentované existujúcou zástavbou v stabilizovanom území funkčnej plochy; stavba svojím hmotovo – priestorovým riešením nevnaša do územia neprijateľný kontrast.

Navrhovaný investičný zámer **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 umiestnením stavby	<b>„Rekreačná chata“ – rekonštrukcia, jednoduchá stavba, parc. č. xxxxxxxx v k. ú. Devín</b>
na pozemok parc. č.	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území	<b>Devín</b>
miesto stavby	<b>lokality Pri Sihoti</b>

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 ploche právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 architektonicko - stavebného riešenia:**

- spevnené plochy odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatrávňovacími tvárniciami),
- dažďové vody požadujeme v max. možnej miere udržiavať v území,
- 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,

- 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,
- pri navrhovanej zmene stavby v inundačnom území požadujeme v plnom rozsahu rešpektovať stanovisko správcu toku - SVP, š.p.

#### **z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:**

- bez pripomienok

#### UPOZORNENIE:

Na predmetné územie bol schválený Územný plán zóny Devín I, uznesením MZ MČ Bratislava - Devín č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018, ktorého záväzná časť bola schválená uznesením MZ MČ Bratislava - Devín č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018, s účinnosťou od 1.3.2019.

Záujmové pozemky sú súčasťou, resp. hraničia s Chráneným vtáčím územím Dunajské Luhy; s Územím Európskeho významu Bratislavské Luhy a chráneným územím Sihot'.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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: koordinačná situácia, Rez A – Á  
Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená príloha  
MAGS - OUIC archív