

bývanej lokality záhrad a následne sa vyprofilovali po výstavbe diaľnice D1 (nespevnená komunikácia v päte násypu diaľnice).

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi funkciou prípustnú v obmedzenom rozsahu. Stavba však musí byť umiestnená mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov. Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
	- návrh	
- výmera záujmového územia:	378,00 m²	
- zastavaná plocha:	72,90 m²	IZP = 0,19
- podlažná plocha (NP):	113,57 m²	IPP = 0,30
- započítateľná zeleň:	198,33 m²	KZ = 0,52
		IZP: 0,05 - 0,34
		IPP: 0,05 - 0,34
		KZ: 0,06 - 0,95

- Zrealizovaná stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- Regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú maximálne akceptovateľné hodnoty pre funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň. Konštatujeme, že zrealizovaná stavba svojou zastavanosťou rešpektuje podmienky funkčnej plochy a zachováva v riešenom území jej primárnu funkciu územia - líniovej a plošnej zelene.
- Pomer prevládajúcej funkcie plošnej a líniovej zelene v rámci riešeného územia predstavuje 52,00 %.
- Vzhľadom na funkčnú plochu č. 1130, ako územie plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami hluku v okolí objektu z automobilovej dopravy (diaľnica D1 z južnej strany), doporučujeme z južnej strany objektu na parcele investora vysadiť pás vzrastlej zelene, aby funkčná plocha 1130 slúžila svojmu primárnemu účelu podľa regulácie ÚPN.

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:	Chata pre individuálnu rekreáciu
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Stará černicová, Bratislava II

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 dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;
- z hľadiska intenzity využitia územia považujeme zrealizovanú stavbu v predmetnej funkčnej ploche za maximálne prípustnú (t. j. jej objem už nie je možné v budúcnosti zväčšovať);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

V zmysle ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, nie je pozemok stavby dotknutý žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.

Z hľadiska § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia stavbu objektu pre individuálnu rekreáciu akceptujeme pri splnení nasledovných podmienok:

- s ohľadom na blízkosť diaľnice D1, ako aj s ohľadom na zabezpečenie prístupu k pozemkom stavby cez pozemky Národnej diaľničnej spoločnosti a. s., žiadame ku konaniu pre dodatočné povolenie stavby chaty doložiť stanovisko tejto spoločnosti;
- rovnako žiadame ku konaniu pre dodatočné povolenie stavby chaty doložiť súhlasy vlastníkov pozemkov (fyzických osôb), cez ktoré je nespevnená komunikácia v päte násypu diaľnice vedená;
- k riešeniu pripojenia stavby požadujeme doložiť aj súhlasné stanovisko MČ Bratislava - Ružinov (znalá miestnych podmienok v území),
- k stavbe musí byť zabezpečený prístup a možnosť použitia požiarnej techniky; doloženie stanoviska Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy.

Upozorňujeme:

Dopravný prístup do územia stavby, s ohľadom na jej druh a účel, zabezpečuje (v zmysle § 7 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.) síce kapacitne vyhovujúci systém prístupových komunikácií, avšak s technickým vyhotovením odpovedajúcim pôvodnej funkcii územia - funkcii záhrad, navyiac z časti lokalizovaný na súkromných pozemkoch. V území absentujú chodníky aj obsluha MHD.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana:

Predložená projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby navrhuje chatu pre individuálnu rekreáciu. Stavba je odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Splaškové vody sú odvádzané do žumpy s objemom 10 m³ s intervalom vyvážania 25 dní. Dažďové vody sú odvádzané do dvoch vsakovacích šácht. Stavba je napojená na vlastnú studňu.

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami ktoré požadujeme zapracovať do podmienok dodatočného stavebného povolenia:

- Vsakovacie šachty musia byť osadené tak, aby boli prepojené s priepustnou štrkovou vrstvou.
- Zrážkové vody zo stavby nesmú odtekať na cudzie pozemky.
- Žumpa sa povoľuje len ako stavba dočasná do vybudovania verejnej kanalizácie v dostupnej vzdialenosti.
- Žumpa, vsakovacie šachty a studňa musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedných pozemkov.

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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

UPOZORNENIE:

Predmetný pozemok sa podľa ÚPN nachádza v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika Bratislava a heliportov.

Dominantným zdrojom hluku v okolí objektu je najmä automobilová doprava (z južnej strany diaľnica D1). Zo strategickej hlukovej mapy mesta je zrejmé, že riešené územie je počas dňa takmer celé v zóne od 60 do 65 dB, v priestore komunikácie D1 je hladina hluku do 75 dB. Na základe uvedeného je zrejmé, že prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku z pozemnej dopravy sú prekročené a teda chata pre individuálnu rekreáciu nie je vhodná na dlhodobé, či trvalé bývanie. Pri podobných výstavbách je potrebné rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 projektovú dokumentáciu sme si ponechali

Príloha: 1 x projektová dokumentácia a 2 x dokumentácia technického zariadenia budovy

potvrdené výkresy: výkres č. D1, Koordinačná situácia, M 1:200
výkres č. 04, Pôdorys I. NP, M 1:50
výkres č. 05, Pôdorys II. NP, M 1:50
výkres č. 06, Rez A-A, M 1:50
výkres č. 08, Pohľad severozápadný, M 1:50

MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: výkres č. D1, Koordinačná situácia, M 1:200
výkres č. 04, Pôdorys I. NP, M 1:50
výkres č. 05, Pôdorys II. NP, M 1:50
výkres č. 06, Rez A-A, M 1:50
výkres č. 08, Pohľad severozápadný, M 1:50

Co: Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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