



| | | | |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
| 10.1.2019 | MAGS OUIC 37639/2019 - 40597 | Ing. Petrová / kl.491 | 25.9.2019 |

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XX |
| investičný zámer: | „Rekreačná chata Devín“, parc. č. xxxxxxxx, v k. ú. Devín |
| žiadosť zo dňa: | 14.1.2019, doplnenie podania zo dňa 19.9.2019 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením |
| druh podanej dokumentácie: | projekt skutočného vyhotovenia stavby |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. Marián Bilkovič, * 15323*41*96* (časť architektúra) |
| dátum spracovania dokumentácie: | 11/2015 |
| Predložené podklady: | - stavebné povolenie vydané OUŽP Bratislava IV, pod č. výst. 327/2036/95/C/9/Ma z 19.10.1995, vrátane potvrdenej časti projektovej dokumentácie, - vyjadrenie Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., č. CS SVP OZ BA 150/2018/40 zo dňa 9.10.2018, |

Obvodný úrad životného prostredia Bratislava IV, stavebným povolením č. výst. 327/2036/95/C/9/Ma zo dňa 19.10.1995 (ďalej len „stavebné povolenie“ v prísl. gramatickom tvare), povolil stavbu jednopodlažnej, podpivničenej, záhradnej chaty s podkrovím, vrátane prípojok vody a el. energie a odkanalizovaním do žumpy s nepriepustným dnom, na pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k. ú. Devín, v inundačnom území. Parametre stavby: zastavaná plocha: 25 m², výška stavby od úrovne terénu 4,9 m.

Záhradná chata bola zrealizovaná nad rámec stavebné povoleného riešenia. Zrealizovanými zmenami došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy stavby, k zmene výšky stavby od úrovne terénu pri zachovaní pôvodne povolenej podlažnosti, k čiastočným zmenám v dispozičnom riešení na jednotlivých podlažiach, k zmene orientácie ext. prístupového schodiska, k zmene odstupových vzdialeností,... . Zásobovanie úžitkovou vodou je zrealizované cez narazenú 6/4 studňu. Vo vzťahu k stavebnému povoleniu bola zachovaná celková podlažnosť stavby; spôsob zástavby; spôsob napojenia na rozvody el. energie a spôsob odkanalizovania.

Bilancie intenzity využitia územia na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia :

- plocha pozemku: 405 m²
- podlažnosť: 1PP/1NP + podkrovie (bez zmeny oproti stavebne povolenému riešeniu)
- zastavaná plocha: 42,09 m² (25 m² – plocha v stavebnom povolení)
- podlažná plocha: 64,135 m²
- plocha zelene: 269 m²

: intenzita: IZP = 0,10 (0,06); IPP = 0,158; KZ = 0,66

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 je pozemok parc. č. xxxxx 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

Nepripustné: 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

Nepripustné: 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.

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. Závazná 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. xxxxxx, v k. ú. Devín je v zmysle **ÚPN – Z Devín I** súčasťou lokality označenej ako **FPC 28 – Pri Sihoti**, regulačný blok **192, kód IR - Územie individuálnej a rodinnej rekreácie, funkcia – rekreácia, podlažnosť 1+1, typ – R2**. JZ 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
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkyimi 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) | |

Upozornenie:

- z JZ 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 hl. m. SR Bratislava dňa 14.01.2019 a doplnená 19.9.2019; konanie o dodatočnom povolení stavby bolo na stavebnom úrade začaté pred 1.3.2019.

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. Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP = 0,10; IPP = 0,158; KZ = 0,66) zmena stavby pred dokončením rešpektuje charakteristické princípy reprezentované existujúcou zástavbou v stabilizovanom území funkčnej plochy; stavba svojím hmotovo – priestorovým

riešením nevnáša 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 umiestnením stavby | „Rekreačná chata Devín“ |
| na pozemok parc. č. | xxxxx |
| v katastrálnom území | Devín |
| miesto stavby | lokality 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 ploche 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
- 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:

- 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.

UPOZORNENIE:

Záujmový pozemok je súčasťou, resp. hraničí s Chráneným vtáčim územím Dunajské Luhy; s Územím Európskeho významu Bratislavské Luhy a chráneným územím Sihot'.

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: situácia (11/2015); REZ A-A', REZ B-B'
Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIK archív