



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 51491/2018 – 401655 Ing. Petrová / kl.491 16.1.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

Table with 2 columns: field name and value. Fields include investor, investment purpose, application date, type of proceedings, type of documentation, preparer, and date of processing.

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby jednopodlažnej, podpivničenej chaty s podkrovím v stabilizovanom, svahovitom území pri Gronárskej ul. v k.ú. Devín, v ochrannom pásme Fialkovej Doliny v rozsahu: búracie práce, stavebné úpravy, prístavba a nadstavba. Po zmene vznikne stavba jednopodlažnej, podpivničenej chaty s podkrovím. Na 1.PP čiastočne vnímateľnom nad terénom je riešená tzv. denná časť s hlavným vstupom, zádverím, hygienickými priestormi s TZB a obytnou miestnosťou; na 1.NP je riešená tzv. súkromná časť s 2 izbami, chodbou, hygienickým zázemím a výstupmi na terasu; v podkroví je riešený jeden obytný veľkopriestor s výstupom na terasu. Jednotlivé podlažia sú vertikálne prepojené interiérovým schodiskom. Nároky na statickú dopravu sú riešené v počte 2 p.m. na spevnených plochách zo zatrávňovacej dlažby. Súčasťou riešenia je aj napojenie na technickú infraštruktúru. Zásobovanie vodou sa navrhuje z jest. VŠ na pozemku investora; odkanalizovanie sa navrhuje do novonavrhovanej žumpy; zásobovanie el. energiou sa navrhuje novým zemným káblovým vedením (náhrada vzdušného vedenia).

Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v projektovej dokumentácii (údaje uvedené v zátvorkách predstavujú bilancie existujúceho stavu):

- výmera pozemkov: 723 m²
- zastavaná plocha: 68,16 m² (37 m²)
- plochy zelene: 595,36 m² (637,21 m²)
- spevnené plochy: 59,48 m² (48,79 m²)
- úžitková plocha : 149,33 m² ( 48,65 m²)
: intenzita využitia záujmových pozemkov: IZP=0,094, IPP = 0,168, KZ = 0,82

: intenzita využitia stabilizovaného územia funkčnej plochy z reprezentatívnej vzorky existujúcej zástavby vo funkčnej ploche, dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP: ( 0,04 – 0,0,17), IPP: (0,04 – 0,33); priemerná intenzita využitia funkčnej plochy z reprezentatívnej vzorky existujúcej zástavby dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP = 0,09, IPP = 0,13.

**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:** pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Devín, (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203, stabilizované územie** vonkajšieho mesta

**Funkčné využitie územia:**

**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

**Intenzita využitia územia:** záujmové 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. 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.

Stavby pre individuálnu rekreáciu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP=0,094, IPP = 0,168, KZ = 0,82 z výmery pozemkov 723 m<sup>2</sup>) rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy reprezentované existujúcou zástavbou a nevnašajú do územia neprijateľný kontrast. Vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

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:	„Rekreačná chata xxxxxxxx“
na pozemkoch parc. č. :	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Gronárska ul.

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:**

- odporúčame navrhované spevnené plochy (parkovanie) riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami); oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa a v blízkosti CHKO Malé Karpaty, kde platí 2. stupeň územnej ochrany a v ochrannom pásme PR Fialková Dolina. Z uvedeného dôvodu sa vyžaduje stanovisko príslušného orgánu ochrany prírody,
- upozorňujeme, že záujmové pozemky sa nachádzajú v rajóne potenciálne nestabilných území. Z uvedeného dôvodu je potrebné k projektovej dokumentácii predložiť stanovisko príslušného orgánu štátnej správy,
- upozorňujeme, že 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.

**z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:**

- bez pripomienok

**UPOZORNENIE:**

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: situácia , Rez A-A

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená príloha  
MAGS - OUIČ archív