

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia (parc. č. xxxxxxxxxx):	598,00 m²
- zastavaná plocha:	98,00 m²
- spevnené plochy:	80,29 m²
- zeleň (na teréne):	419,71 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/1 + podkrovia
- počet parkovacích miest:	2

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

nároky na statickú dopravu v celkovom počte 2 parkovacie miesta sú navrhované na spevnenej ploche priľahlej ku komunikácii Pod Kobylou. Dopravné napojenie bude zabezpečené z komunikácie Pod Kobylou.

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:

Záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Devín, sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN – Z“).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **ÚPN stanovuje** funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**; z hľadiska intenzity využitia územia sú záujmové pozemky súčasťou **stabilizovaného územia**.

Funkčné využitie územia:

- **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: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN 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.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **ÚPN - Z stanovuje** funkčné využitie územia: **IR – Územie individuálnej a rodinnej rekreácie**; typ zástavby **R**; podlažnosť **1+1**. Záujmové pozemky sú súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 18 – Svätopluk – východ**, regulačného bloku **RB 144**. Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme SKUEV0280 Devínska Kobyla; juhozápadnou časťou pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Devín sú vedené regulačné čiary.

Funkčné využitie územia:

• 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 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

►Neprípustné

- 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 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 priestorových možností parkovacích stojísk na verejných komunikačných priestoroch po dohode s mestskou časťou sú tieto parkovacie stojiská dopravné vyznačené a navrhované so zeleňou.

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA :

Tab. TYP R – pozemky v územiach individuálnej a rodinnej rekreácie

Druh zástavby	Výmera pozemku (m ²)	IZP max.	KZ min.	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m ²)
Objekty individuálnej rekreácie	≤ 400	0,25	0,65	skutočná výmera
	> 400	0,25	0,65	400 bez ohľadu na veľkosť pozemku

Poznámka:

- *INDEX ZASTAVANEJ PLOCHY (IZP): je ukazovateľ stanovený ako pomer medzi plochou zastavanou pozemnými stavbami a plochou pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania;*
- *KOEFICIENT ZELENE (KZ): udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a plochou pozemku resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania.*

CESTNÁ DOPRAVA V JEDNOTLIVÝCH FUNKČNO-PRIESTOROVÝCH CELKOCH

Pri rozvoji jednotlivých funkčno-priestorových celkov na území zóny Devín I je potrebné sa z hľadiska rozvoja cestnej dopravy riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

18 – Svätopluk - východ:

- zrekonštruovať príslušný úsek Hadej cesty na obslužnú komunikáciu s prvkami upokojenia dopravy, funkčnej triedy C3, kategórie MOU 5,5/30, v sťažených podmienkach so šírkou 3,5 m s výhybnami vo vzdialenosti max. 80 m – úseky so sťaženými podmienkami a umiestnenie výhybní riešiť v PD príslušnej komunikácie; stabilizovať svahy nad komunikáciou;
- príslušné úseky existujúcich komunikácií upraviť na upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 so š. 3,5 m a s výhybnami vo vzdialenosti max. 80 m podľa následnej PD.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** navrhovaná zmena dokončenej stavby záhradnej chaty v území: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **je v súlade s ÚPN.** Navrhovanou zmenou dokončenej stavby záhradnej chaty nedochádza k zmene jej funkčného využitia ani k zmene typologického druhu zástavby v území. Stavby pre individuálnu rekreáciu sú v území funkčnej plochy 1203 zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:** navrhovaná zmena dokončenej stavby záhradnej chaty v **je súlade s ÚPN.** Chata s celkovou podlažnosťou 1PP/1NP+podkrovie z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia nevnaša do stabilizovaného územia funkčnej plochy 1203 neprijateľný kontrast, ani nadmerné zaťaženie záujmových pozemkov. Aktuálne územie funkčnej plochy 1203 prechádza transformáciou v intenciách

stanovených v ÚPN – Z, ktorá spodrobňuje rozsah stavebnej činnosti až na parcelu. Zástavba v území funkčnej plochy 1203 je rôznorodá z hľadiska zastavaných plôch, podlažných plôch aj celkovej podlažnosti stavieb.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN - Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** navrhovaná zmena dokončenej stavby záhradnej chaty v území: **Územie individuálnej a rodinnej rekreácie (IR) je v súlade s ÚPN – Z.** Navrhovanou zmenou dokončenej stavby zostáva funkcia (rekreácia) aj typologický druh stavby (záhradná chata) bez zmeny oproti pôvodnému stavu. Objekty individuálnej a rodinnej rekreácie sú v tomto území zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN - Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	598,00 m²	z max. 400 m²	
- zastavaná plocha:	98,00 m²	IZP = 0,245	IZP_{max.} = 0,25
- zeleň:	419,71 m²	KZ = 0,65	KZ_{min.} = 0,65

- navrhovaná zmena dokončenej stavby záhradnej chaty **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN - Z** pre funkčné využitie územia: Územie individuálnej a rodinnej rekreácie (**IR**), RB 144, typ zástavby **R**, z maximálnej plochy pozemku 400 m². Z hľadiska podlažnosti navrhovaná zmena dokončenej stavby s podlažnosťou 1NP+podkrovie rešpektuje v ÚPN – Z stanovený limit podlažnosti 1+1.

Uvažovaná zmena dokončenej stavby záhradnej chaty **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Devín I

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Rekonštrukcia objektu pre rodinnú a individuálnu rekreáciu“- zmena dokončenej stavby
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Pod Kobyľou

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 stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia:

- všetky plochy zasiahnuté navrhovanou stavebnou činnosťou bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia;
- s odvodom splaškových vôd do ČOV súhlasíme do doby dobudovania verejnej kanalizácie v lokalite Svätopluk – východ;
- s navrhovaným riešením odvádzania zrážkových vôd súhlasíme s požiadavkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie, a to v rozsahu:
 - pri objekte ČOV požadujeme do textovej aj grafickej časti projektovej dokumentácie doplniť návrh odtoku predčistených odpadových vôd do vsaku;
 - objekt ČOV a vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené od okraja pozemku minimálne 2,0 m;
 - doplniť hydrotechnické výpočty pre návrh potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho objektu;
 - upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalemú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytiteľný objem pre prívalemú zrážku (pre lokality Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vajnory, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalemými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
 - záujmové územie je svahovité, a preto je dôležité venovať náležitú pozornosť spôsobu odvádzania zrážkových vôd;
 - nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;
 - podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
 - zrážkové vody z retenčnej nádrže odporúčame využívať na závlahu areálovej zelene;

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;
- 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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

UPOZORNENIE:

Zájmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme SKUEV0280 Devínska Kobyla a v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko.

V zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I (Záväzná časť – Príloha č.2: Doplnujúce charakteristiky a doplnujúce ustanovenia funkčného využitia), nesmie hmota budov presiahnuť nadmorskú výšku 211 m n. m.

Územie, kde sú lokalizované pozemky stavby, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú cesty s nenormovým šírkovým usporiadaním, prípadne s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších ťahov.

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

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

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 dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Situácia; Priečny rez B-B´; Pozdĺžny rez A-A´;

Co: MČ Bratislava – Devín
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Zastavovacia situácia; Priečny rez B-B´;
Pozdĺžny rez A-A´;
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor