



- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| - počet podlaží PP/NP:     | <b>0/2</b> |
| - počet parkovacích miest: | <b>3</b>   |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Predložený projekt rieši vybudovanie príjazdovej cesty šírky 3,00 m, ktorá sa pripája na nespevnenú komunikáciu a následne na ul. Vtáčikova cesta. Statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie miesta, ktoré sú umiestnené na príjazdovej ceste. Vjazd na pozemok je široký 3,00 metra.

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie;**
- **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001, stabilizované územie** (časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, zo severnej strany lokality).

**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 na individuálnu rekreáciu.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú 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.

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).

**Funkčné využitie územia:**

**les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001,**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia s lesnými porastmi alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia je stavba umiestnená len vo funkcií s kódom 1203:**
- vo funkčnom využití územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia je posudzovaný návrh v súlade s ÚPN, uvedená stavba je navrhnutá len vo funkčnej ploche s kódom 1203;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**
- záujmová časť funkčnej plochy v súčasnosti vykazuje nízku zastavanosť - porovnanie intenzity využitia záujmového územia s dosahovanými ukazovateľmi vo funkčnej ploche nepovažujeme v prípade predmetnej funkčnej plochy, ktorej urbanizácia je iba v počiatočnom štádiu jej rozvoja, za opodstatnené;
- vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia na pozemok investora:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- záujmové územie:	<b>653,00</b> m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	<b>68,89</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,105</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>137,78</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,210</b>
- započítateľná zeleň:	<b>513,12</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,78</b>

- princíp stabilizovaného územia považujeme za rešpektovaný - v dotváraní územia je uplatnený diferencovaný prístup s ohľadom na nesúrodosť a nízku intenzifikáciu existujúcej zástavby v lokalite „Vajspeter“ - Horné podlesné, v ktorej je uvedená stavba navrhovaná. Regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú akceptovateľné hodnoty pre funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, pri ktorých je možné konštatovať, že pôvodný spôsob využitia pozemku na pestovanie rastlín a najmä na individuálnu rekreáciu zostáva zachovaný, vo výrazne prevažujúcom rozsahu, a to iba so zreteľom na väčšiu výmeru záujmového pozemku.

Uvažovaný 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>„Rekreačný dom v Rači“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XX</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>lokalita „Vajspeter“ - Horné podlesné</b>

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:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za prípustný v stabilizovanom území;
- ku kolaudácii stavby bude potrebné zabezpečiť adekvátne dopravné pripojenie objektu, zodpovedajúce § 7 ods. 1 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- upozorňujeme, že predmetná záujmová lokalita je v dotyku s hranicou CHKO Malé Karpaty;
- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma lesov;
- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- uvádzame, že stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové cesty. Odporúčame prístupovú cestu (nespevnenú štrkovú cestu) rekonštruovať v kapacitne vyhovujúcich parametroch;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- do ďalšieho stupňa PD požadujeme doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia v m<sup>3</sup>;
- 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 privalovú zrážku  $p=0,02$ ; trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre privalovú zrážku (pre lokalitu Rača). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými 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;
- doplniť výdatnosť studne s posúdením potrebnej kapacity pre rekreačný dom;
- upozorňujeme, že studňa musí byť vybudovaná min. 2 m od hranice susedného pozemku;
- v projekte nie je zdôvodnený návrh septiku, ani jeho účel na splaškovej kanalizácii. Čistenie splaškových vôd odporúčame v domovej ČOV s následným zaústením vyčistených splaškových vôd do vsaku. Budovanie žumpy a septiku neodporúčame;
- vzhľadom na svahovitý terén, je potrebné venovať zachytávaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnuť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody nedotekali na cudzie pozemky, vrátane prístupovej komunikácie k rekreačnej chate;
- odvodnenie prístupovej komunikácie odporúčame zabezpečiť návrhom zachytných priečných žlabov s odvedením zrážkových vôd do vsaku;

**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/ adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 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;
- 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:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

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 dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia  
 potvrdený výkres: C.02 Zakreslenie do katastrálnej mapy  
 Co: MČ Bratislava – Rača  
 potvrdený výkres: C.02 Zakreslenie do katastrálnej mapy  
 Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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