

Ing. Andrea K  
Pri mlyne  
BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS OUIK 49719/16 - 317010 Ing. Petrová /kl.491 13.10.2016**Vec:****Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Mgr. B K, Hradná , Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom – Devín – Záhrady“, parc.č. 1381/299 v k.ú. Devín</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.07.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Tibor Havlík</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2016, Dodatok č. 1 z 06/2016 (výkresová časť) a 10/2016 (textová časť)</b>

**Projekt rieši:** novostavbu dvojpodlažného, podpivničeného samostatne stojaceho rodinného domu s jednou bytovou jednotkou v lokalite „Záhrady“ v k.ú. Devín. Prestrešenie časti 1NP sa navrhuje pultovou strechou, 2.NP sedlovou strechou. Hmotovopriestorovo je stavba rodinného domu riešená z pravidelných obdĺžnikov usporiadaných do tvaru písm. „T“ na úrovni 1.PP. - 1.NP, na 2.NP je pôdorys tvorený jednoduchým obdĺžnikom. Na západnom nároží rodinného domu je navrhovaná terasa prekrytá pergolou. Vjazd do garáže s 2 parkovacími státiami na úrovni 1.PP. je z JV strany z verejnej komunikácie. V opornom múre pri vjazde do garáže sa navrhuje nika s možnosťou otočky áut na parcele. Inžinierske siete ( voda, kanalizácia, plyn a NN) sú na pozemok privedené. Odvod dažďových vôd sa navrhuje cez dažďovú kanalizáciu s napojením cez akumuláčnú šachtu do vsakovacieho systému.

*Bilancie ( uvedené v dokumentácii ): plocha pozemku: 537m<sup>2</sup>, zastavaná plocha : 122,83m<sup>2</sup>, podlažná plocha: 219,22m<sup>2</sup>, plocha zelene: 283,98m<sup>2</sup>, plocha spevnených plôch: 97,01 m<sup>2</sup>, IZP: 0,23, IPP: 0,40, KZ: 0,52*

**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 záujmové parcely stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód. reg. „B“**

**Funkčné využitie :**

**Podmienky funkčného využitia plôch :** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:** pozemok parc.č. 1381/299 v k.ú. Devín je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. „B“**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP Max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere

vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- *podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*
- *zastavaná plocha stavby* je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny,
- *podlažná plocha* je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu,

*Bilancie ( na podklade nami vykonaného preverenia )* : plocha pozemku : 537m<sup>2</sup>, zastavaná plocha : 122,55m<sup>2</sup>, podlažná plocha : 214,71m<sup>2</sup>, plocha zelene : 309,17m<sup>2</sup>, plocha spevnených plôch : 105,28m<sup>2</sup>, IZP: 0,23, IPP: 0,40, KZ: 0,57

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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:	<b>„ Rodinný dom – Devín – Záhrady“, parc.č. 1381/299</b>
na parcele číslo:	<b>1381/299 v k.ú. Devín</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>lokalita „ Záhrady“</b>

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,
- odporúčame navrhovane spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, ( napr. zatrávňovacími tvárnicami),
- oporné múry nechať obrásť popínavou zeleňou,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

**z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia a z hľadiska funkčno – prevádzkového riešenia územia:**

- dopravné napojenie stavby požadujeme riešiť cez prístupovú komunikáciu, ktorá bola navrhnutá v rámci stavby „Devín – Záhrady“,
- požadujeme v dokumentácii pre územné rozhodnutie v kap. 2. Základné údaje charakterizujúce stavbu a jej budúcu prevádzku a aj v kap. 12 POV jednoznačne uviesť, že prístup na pozemok parc.č. 1381/299 v k.ú. Devín a príjazd na stavenisko bude po novonavrhaných komunikáciách obytného komplexu z Devínskej cesty ( pozn. : prístup z Lomnickej ul. je potrebné vylúčiť z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu tejto komunikácie, ktorá slúži len na prístup do záhradkárskych lokalít a do časti Dolné Koruny),

**z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia:**

- upozorňujeme, že pri navrhovanej terase prekrytej pergolou nesmie dôjsť k zmene spôsobu navrhovaného prestrešenia ( resp. prestropenia) plnou strechou ( konštrukciou). V prípade plného prestrešenia ( prestropenia) by táto časť terasy mala vplyv na nárast celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým na výsledný IZP a IPP ( pozn.: IPP dosahuje hraničnú hodnotu ),

**UPOZORNENIE:**

- pre Vašu informáciu uvádzame, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávateľom ktorého je m.č. Bratislava – Devín
- navrhovaná stavba sa nachádza v území OP NKP

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: koordinačná situácia, pôdorys 1.PP- 2NP, rez 1-1, pohľady (JZ a JV,SV),

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy  
Magistrát – OUIK archív