



arch. Vladimírom Talašom v 04/2014, ktorá riešila umiestnenie obytného súboru pre 22 rodinných domov v JZ časti riešeného územia a prípravu územia pre individuálnu výstavbu 42 rodinných domov v lokalite Záhradky, vrátane dopravného riešenia a napojenia na inžinierske siete.

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu izolovaného, dvojpodlažného, podpivničeného rodinného domu, v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka, na pozemku parc.č. 1381/281, v k.ú. Devín, na Ostricovej ul. v Bratislave, v lokalite IBV Záhradky. Na 1.PP čiastočne vnímateľnom nad terénom sa navrhuje letná kuchyňa, 2 x odkladací priestor, WC a schodisko; na 1.NP sa navrhuje tzv. denná časť (zádverie, obývací izba s jedálňou, kuchyňa, komora, izba, hygienické zázemie, schodisko); na 2.NP sa navrhuje tzv. nočná časť (chodba, schodisko, 3 x izba, šatník, tech. miestnosť a práčovňa, hygienické zázemie). Pôdorysne 2.NP z JZ strany oproti 1.NP ustupuje. Rodinný dom má dve strešné úrovne; prestrešenie 2.NP je plochou strechou so štrkovým násypom; strecha časti 1.NP sa navrhuje s extenzívnou vegetačnou úpravou. Súčasťou riešenia sú aj teréne úpravy, oporné múry (pri parkovacích státiach, pre zabezpečenie pobytovej rovinatej záhrady v spodnej časti pozemku) a terénne schodiská.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 miesta (z toho 1 prestrešené bez stojok) sú riešené na spevnenej ploche v predpolí rodinného domu s dopravným napojením na príľahlú komunikáciu na Ostricovej ul. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území (voda, kanalizácia, plyn a NN) v príľahlej komunikácii. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do retenčnej nádrže (4m<sup>3</sup>); preliv z nádrže bude napojený na drenážne potrubie.

Bilancie intenzity využitia územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):

- plocha pozemku (parc.č. 1381/281): 552, 0 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha: 134,85 m<sup>2</sup>
  - podlažná plocha: 219,95 m<sup>2</sup> (1.NP: 134,85m<sup>2</sup>, 2.NP: 85,10 m<sup>2</sup>)
  - spevnené plochy: 155,79 m<sup>2</sup>
  - plocha zelene: 261,36 m<sup>2</sup>
- : IZP=0,244, IPP= 0,398, KZ=0,473

**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 len „územný plán“ v prísl. gramatickom tvare):**

pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č. 1381/281 v k.ú. Dúbravka, na ktorých sa navrhuje novostavba rodinného domu, vrátane navrhovaných spevnených plôch, parkovacích plôch a napojenia na technickú infraštruktúru v území, stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg. B.**

**Funkčné využitie územia:**

**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

**Intenzita využitia územia:** pozemok 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 regulatívy 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 - 600m <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

Poznámka:

- *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>).

Územia slúžiace pre bývanie v rôznych formách zástavby rodinných domoch patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Stavba navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP, IPP a KZ) rešpektuje územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu regulácie B funkčnej plochy.

Z hľadiska posúdenia funkčného využitia a regulácie intenzity využitia danej funkčnej plochy je uvažovaný investičný zámer **v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Uvažovaný 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:	„Novostavba rodinného domu v Devíne“, Ostricová ul., parc.č. 1381/281, k.ú. Devín
na pozemku parc.č.:	1381/281
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Ostricová ul., lokalita Záhradky

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 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,

- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- odstupové vzdialenosti stavieb upravuje §6 vyhl.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 na SZ fasáde 1.NP sa navrhuje pri odstupovej vzdialenosti 2,0m od hranice susedného pozemku okno z obytnej miestnosti,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča: parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami; prestrešenie 2.NP riešiť ako vegetačnú strechu (nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- upozorňujeme, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávatelom ktorého je mestská časť Bratislava – Devín,

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **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 (1 x časť architektúra) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** celková situácia, koordinačná situácia,

Co: MČ Bratislava – Devín ( + prílohy)  
Magistrát – GTI, ODI