



|                       |                             |                       |            |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo                  | Vybavuje/linka        | Bratislava |
|                       | MAGS OUIČ 32167/2018-76116  | Ing. Petrová / kl.491 | 19.02.2018 |
|                       | MAGS OUIČ 48350/2017-344432 |                       |            |

## Vec:

### Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

|                                      |                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| investor:                            |                                                                                                                                                                                                                          |
| investičný zámer:                    | „Novostavba rodinného domu, Zlaté Schody, Bratislava“, parc.č. 2068/1, 2070/2, 1993/9 v k.ú. Devín                                                                                                                       |
| žiadosť zo dňa:                      | 11.7.2017, doplnenie podania zo dňa 30.1.2018, 19.2.2018                                                                                                                                                                 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie                                                                                                                                                                                                           |
| druh podanej dokumentácie:           | dokumentácia pre stavebné povolenie (časť architektúra)                                                                                                                                                                  |
| spracovateľ dokumentácie:            | Ing. arch. Bohuslav Lištiak *0023 AA*                                                                                                                                                                                    |
| dátum spracovania dokumentácie:      | 2016 ( Situácia – Širšie vzťahy), 2017 ( Sprievodná a Súhrnná technická správa; Pôdorys – Základy; Pôdorys Prízemia; Pôdorys Strechy; Pohľady ), 2018 ( Situácia; Pôdorys Suterénu; Pôdorys Podkrovia; Rez A-A; Rez B-B) |

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu dvojpodlažného, izolovaného rodinného domu s obytným podkrovím, s prestrešením sedlovou strechou, s 1 bytovou jednotkou, na pozemkoch parc.č. 2068/1 a 2070/2 v k.ú. Devín, vrátane napojenia na technickú infraštruktúru aj v parc.č. 1993/9 v k.ú. Devín, v lokalite Zlaté schody. K rodinnému domu, navrhovanému na SV strane záujmových pozemkov, v území s výraznými sklonovými pomermi, je riešený peší prístup z komunikácie Zlaté schody cez exteriérové vyrovnávacie schodiská. Na 1.NP rodinného domu sa navrhuje vstup do objektu, schodisko, chodba, kotolňa, izba, terasa; na 2.NP sa navrhujú 3 izby, kúpeľňa, schodisko, chodba; v podkroví, ktorého pôdorys je riešený na skorigovanej plošnej výmere oproti pôdorysu 2.NP sa navrhuje izba, kúpeľňa, schodisko a terasa. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území (voda a NN) z rozvodov v komunikácii Zlaté schody; odvod splaškových vôd sa navrhuje do žumpy (V-15m<sup>3</sup>); odvod dažďových vôd sa navrhuje voľne na terén, resp. do trativodu. Prístup na pozemok je riešený z komunikácie Zlaté schody; statická doprava je riešená 3 ext. parkovacími státiami na pozemku investora (kolmo na prístupovú komunikáciu), na spevnenej ploche stabilizovanej oporným múrom v JZ časti pozemkov investora. Existujúce ext. schodisko pri JZ hranici pozemkov (v časti navrhovaného vjazdu k 3 p.m.) bude

zrušené; nové ext. schodisko zabezpečujúce vstup aj na susednú nehnuteľnosť sa navrhuje pri západnom nároží pozemku 2068/1 v k.ú. Devín.

Bilancie (uvedené v dokumentácii): plocha pozemkov: 512 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha: 77,7 m<sup>2</sup>; podlažná plocha: 198,3 m<sup>2</sup>; zeleň: 322,5 m<sup>2</sup>  
: intenzita využitia územia: IZP: 0,065, IPP: 0,387, KZ: 0,56

**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. 2068/1, 2070/2, k.ú. Devín, (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **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 požiarnu 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 podkrovia 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:** záujmové pozemky sú 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 - 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    |

*Poznámka:*

- index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej častí. 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,

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP: 0,15, IPP: 0,387 a KZ: 0,56 z výmery pozemkov 512 m<sup>2</sup>) rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, viažucu sa ku kódu reg. B pri výmere pozemkov od 480 m<sup>2</sup> – 600 m<sup>2</sup> (IZP: 0,25, IPP:0,4, KZ:0,40).

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:  | „Novostavba rodinného domu, Zlaté Schody, Bratislava“  |
| na pozemkoch parc.č. : | 2068/1, 2070/2, technická vybavenosť na parc.č. 1993/9 |
| v katastrálnom území:  | Devín                                                  |
| miesto stavby:         | Zlaté schody                                           |

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 plochy 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,
- záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa a v blízkosti CHKO Malé Karpaty, kde platí 2. stupeň územnej ochrany.

#### **z hľadiska architektonicko - stavebného riešenia:**

- upozorňujeme, že údaj týkajúci sa navrhovaného IZP nie je v dokumentácii vyčíslený správne. Podľa nami vykonaného kontrolného prepočtu predstavuje IZP: 0,15 z celkovej výmery pozemkov 512 m<sup>2</sup>,
- konštatujeme, že predložená dokumentácia nepreukázala, že podlažie klasifikované ako suterén spĺňa náležitosti čl.4.1.6 STN 73 4301/Z1; v dokumentácii požadujeme opraviť názvy jednotlivých podlaží v zmysle cit. STN,
- odporúčame navrhované spevnené plochy (parkovanie) riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárnicami); 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,

- upozorňujeme, že záujmové pozemky sa nachádzajú v tzv. ploche aktívneho a tiež potenciálneho zosuvu, ktoré sú vedené v databáze ŠGÚDŠ. Z uvedeného dôvodu je potrebné k projektovej dokumentácii predložiť stanovisko príslušného orgánu štátnej správy,
- odstupové vzdialenosti rodinných domov vyplývajú z §6 vyhl. č. 532/2002 Z.z. s diferencovaním aj so zreteľom na navrhované okná z obytných miestností. Upozorňujeme, že uvedené navrhovaný rodinný dom nerešpektuje v plnom rozsahu,

**z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:**

- v zmysle územného plánu hl.m. SR Bratislavy, rok 2017 v znení zmien a doplnkov, záujmové pozemky nie sú dotknuté žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou,
- upozorňujeme, že m.č. Bratislava – Devín ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny, ktorý je t.č. v štádiu prerokovania. ÚPN – Z o.i. obsahuje aj návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby. Pozemky parc.č. 2068/1 a 2070/2 v k.ú. Devín nie sú dotknuté žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou Pozemok parc.č. 1993/9 v k.ú. Devín na ktorom sa navrhuje exteriérové schodisko a napojenie na inžinierske siete je dotknutý rozšírením komunikácie Zlaté schody na komunikáciu FT D1 š. 5,0 m. Zároveň ÚPN – Z navrhuje v predmetnej komunikácii rozvody technickej infraštruktúry (vodovod, kanalizácia, plyn, NN, optická sieť),

**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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: situácia, Rez A-A, REZ B-B

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy  
MAGS - OUIC archív