



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 je pozemok parc. č. 1381/282, k. ú. Devín, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej ÚPN) 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 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 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 parc. č. xxxxxx, 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie B**

**tab.3.** Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, **Devín**, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce, Čuňovo

| 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 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>).

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) patria stavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP=0,24, IPP = 0,39, KZ = 0,51) novostavba rodinného domu rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. B pri priestorovom usporiadaní: RD - Pozemok 480 - 600 m<sup>2</sup> (IZP: 0,25, IPP:0,4, KZ: 0,4).

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 | „RD DEVÍN“    |
| na pozemok parc. č.  | XXXXXXXXXX    |
| v katastrálnom území | Devín         |
| miesto stavby        | Ostřicova ul. |

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,

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

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame ploché strechy v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, 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); spevnené plochy odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami, štrkodrva,..); príp. oporné múry, resp. plné oplatenie požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- dažďové vody požadujeme v max. možnej miere udržiavať v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- podľa databázy Geologického ústavu Dionýza Štúra leží záujmový pozemok v rajóne potenciálne nestabilných území, z tohto dôvodu je potrebné si v rámci konania vyžiadať stanovisko príslušného orgánu štátnej správy, resp. MŽP SR, sekcie geológie a prírodných zdrojov,
- záujmový pozemok sa nachádza v ochrannom pásme chráneného územia PP Devínska lesostep. V PP platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny štvrtý stupeň ochrany; ochranné pásmo tvorí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny pás v šírke 60 m od hranice PR s tretím stupňom ochrany,

**z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:**

- bez pripomienok

**UPOZORNENIE:**

Na predmetné územie bol schválený Územný plán zóny Devín I, uznesením MZ MČ Bratislava - Devín č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018, ktorého záväzná časť bola schválená uznesením MZ MČ Bratislava - Devín č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018, s účinnosťou od 1.3.2019.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: situácia stavby; koordinačná situácia; vizualizácie

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená príloha  
MAGS - OUIC archív