



**Ing. Peter Polačko**  
**Komonicová 3300/7**  
**841 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS POD	Ing. Petrová / kl.491	8.07.2021
	51420/2021 - 393763		

Vec:

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

investor:	<b>Ing. Peter Polačko, Komonicová 3300/7, 841 05 Bratislava</b>
investičný zámer (stavba) :	<b>„Rodinný dom - Zlaté schody“, parc. č. 2053/1 a 2052, v k.ú. Devín</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.05.2021 (e-podanie), doplnenie podania zo dňa 07.07.2021 (e-mailom)</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie :	<b>Ing. arch. Roland Ružička, * 1062AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2021</b>

*Predložené riešenie (rámcový popis):*

projektová dokumentácia rieši novostavbu dvojpodlažného, podpivničeného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou v svahovitom území, východne od komunikácie Zlaté schody. Na pozemkoch sa nachádza existujúca jednopodlažná, podpivničená chata, ktorá zostane zachovaná.

Navrhovaný rodinný dom je tvorený jednoduchou hmotou; výškovo je úroveň 1.NP osadená na úroveň 1.NP existujúcej chatky. Na 1.PP sú riešené skladové priestory, komunikačné priestory, technické zázemie a 2 p.m.; na 1. NP je riešená tzv. denná časť (vstupné priestory, komunikačné priestory, kuchyňa, obývací izba s jedálňou, hygienické zázemie a terasa); na 2. nadzemnom podlaží je riešená tzv. nočná časť (komunikačné priestory, 2 izby, 2 x šatník, hygienické zázemie a terasa). Prestrešenie rodinného domu - extenzívna zelená strecha.

Dopravné napojenie – z komunikácie Zlaté schody. Nároky na statickú dopravu – 5 p.m. (2 p.m. na 1.PP rodinného domu; 1 p.m. na 1.PP chaty a 2 p.m. na spevnených plochách).

Súčasťou predloženého riešenia sú aj terénne úpravy, spevnené plochy, oporné múry a napojenie na technickú infraštruktúru v území. Zásobovanie vodou a el. energiou bude zabezpečené cez existujúce prípojky vody a NN; odvod odpadových vôd je navrhovaný delenou kanalizáciou

(splaškové vody – žumpa; dažďové vody – 2 x vsakovacie zariadenie). Vykurovanie - tepelné čerpadlo typ vzduch-voda.

#### ČLENENIE STAVBY

- SO01 Rodinný dom
- SO02 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy
- SO03 Splašková kanalizácia a žumpa
- SO04 Dažďová kanalizácia
- SO05 Vonkajší vodovod
- SO06 Vonkajší rozvod NN
- SO07 Oporné múry a oplatenie

#### KAPACITNÉ ÚDAJE (uvedené v projektovej dokumentácii)

- plocha pozemku: 588 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha : 129,86 m<sup>2</sup> (rodinný dom: 94,86 m<sup>2</sup> ; chata: 35,00 m<sup>2</sup> )
- komunikácie a spevnené plochy: 172,40 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažná plocha: 178,16 m<sup>2</sup>
- plocha zelene: 285,74 m<sup>2</sup>

Intenzita využitia územia: IZ= 0,22, IPP = 0,30 , KZ= 0,49

*Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného prepočtu je celková podlažná plocha nadzemných podlaží stavieb na záujmových pozemkoch 212,826 m<sup>2</sup> a následne IPP = 0,36 (pri tomto kontrolnom prepočte bola zohľadnená aj podlažná plocha existujúcej chaty).*

**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 a ods. 4, § 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 územnoplánovacím dokumentáciám :**

na územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 2053/1 a 2052, v k.ú. Devín, (ďalej len „záujmové pozemky“ v príslušnom gramatickom tvare), je schválená územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06** (ďalej len „ÚPN“ v príslušnom gramatickom tvare) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I.**

ÚPN stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**. Z hľadiska intenzity využitia územia sú záujmové pozemky súčasťou **rozvojového územia**, kód reg. **B**.

#### **Funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

**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:

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 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>).

**Mestská časť Bratislava - Devín** obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN – Z Devín I“). ÚPN – Z Devín I bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019, schválená uznesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Záujmové pozemky sú v zmysle ÚPN – Z Devín I súčasťou lokality označenej ako **FPC 27 – Zlaté Schody**. Pozemok parc. č. 2052, v k.ú. Devín a prevažná časť pozemku parc. č. 2053/1, v k.ú. Devín sú súčasťou regulačného bloku **178**, funkčné využitie **BRD - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch**; typ **B1**; podlažnosť **2+1**; západná časť pozemku parc. č. 2053/1, v k.ú. Devín je súčasťou územia **VKP – verejné komunikačné plochy**. Záujmové pozemky sa nachádzajú v OP lesa. Západnou časťou parc. č. 2053/1, v k.ú. Devín sú vedené regulačné čiary.

### FUNKČNÉ VYUŽITIE:

- **Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)**

#### CHARAKTERISTIKA

Pozemky určené pre rodinné domy, s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti a drobných prevádzok lokálneho významu (drobné zariadenia občianskej vybavenosti – obchod, služby), zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou potrebám miestneho obyvateľstva, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia. Zeleň v doplnkovej funkcii.

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE

- Prípustné
- rodinné domy

► Prípustné doplnkové

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu (drobné obchodné prevádzky, služby...) vhodné na integráciu do rodinných domov
- zariadenia drobných prevádzok služieb bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia, vhodné na integráciu do rodinných domov
- menšie ubytovacie zariadenia penziónového typu, s prípustnou ubytovacou kapacitou do 15 lôžok
- prvky malej architektúry súvisiace s danou funkciou
- detské herné plochy, drobné športové plochy, oddychové plochy
- zeleň líniová a plošná, strešná zeleň
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (chodníky, prístupové komunikácie, garáže, parkovacie miesta) súvisiace s danou funkciou
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

► Neprípustné

- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- bytové domy
- priemyselná a poľnohospodárska výroba, stavebníctvo, skladové hospodárstvo
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti vyššieho významu
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, na susedné pozemky, na prírodné a spoločenské prostredie so zvýšenými nárokmi na dopravu (zápach, hluk, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov,...)
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných doplnkových zariadení
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY

► Pre územia bývalých chatových a záhradkárskych lokalít:

- rozvoj obytnej funkcie podmieniť rekonštrukciou verejných komunikačných priestorov, komunikačnej siete a sietí technickej vybavenosti

► Pre umiestňovanie zariadení malých prevádzok (obchod, služby, drobná neškodlivá výroba), drobných zariadení občianskej vybavenosti, ubytovania penziónového charakteru a drobných športových plôch:

- výškou, architektonickým a stavebno-technickým riešením rešpektovať mierku okolitej zástavby a krajinný obraz
- využívať ako najvhodnejšie lokality okrajové časti území z dôvodu minimálneho zaťaženia obytného prostredia dopravou
- zariadenia malých prevádzok oddeliť pohľadovo aj funkčne od okolitej zástavby (podľa priestorových možností) vegetačnou líniou s ochrannou a izolačnou funkciou; ochrannú a izolačnú zeleň umiestňovať na pozemku zariadenia, prípadne pozdĺž jeho hranice
- informačné, propagačné a reklamné prvky navrhovať primerane okolitému prostrediu (mierkou, výtvarným riešením, umiestnením)

► Parkovanie

- nároky užívateľov/vlastníkov objektov na parkovacie plochy zabezpečiť na vlastnom pozemku a nezaberat' verejné komunikačné priestory; v prípade priestorových možností na vybudovanie pohotovostných parkovacích stojísk na verejných komunikačných priestoroch, tieto parkovacie stojiská po dohode s mestskou časťou dopravne vyznačiť a realizovať ich s príslušnou zeleňou.

• **Verejné komunikačné priestory (VKP)**

CHARAKTERISTIKA

Pozemky pre verejné komunikačné priestory s funkciami dopravnej vybavenosti, vrátane uzlových komunikačných priestorov a zelene, s prvkami malej architektúry. Zeleň v doplnkovej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

- pešie komunikačné priestory – ulice, námestia – s príslušným vybavením uličného mobiliáru
- cestné komunikácie
- cyklistické chodníky
- zástavky MHD
- sprievodná zeleň cestných komunikácií
- plochy zelene s parkovými / prírode blízkymi úpravami
- plochy zelene - dosadby a výsadby - s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
- uličné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky,...
- dosadby a výsadby s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter daného územia
- prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality, najmä prípustného mestského uličného, športovorekreačného mobiliáru, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, prístrešky, lavičky, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, osvetlenie...
- plochy statickej dopravy - vhodne začlenené do prostredia
- oddychové plochy
- rekreačné trasy
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírode blízkymi spôsobmi

► Prípustné doplnkové

- dočasné objekty komerčnej vybavenosti, občianskej vybavenosti - drobné objekty občianskej vybavenosti, prístrešky MHD, centrum pre vodičov MHD, predajňa cestovných lístkov, informačné centrum...
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti
- priestory pre nádoby na komunálny odpad slúžiace pre obsluhu regulačného bloku

► Nepripustné

- akékoľvek iné funkcie ako prípustné a prípustné doplnkové.

#### INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA:

Pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený index zastavanej plôch (**Izp**) s hodnotou 0,00. Do plochy zastavanej pozemnými stavbami sa nezapočítava priemet spevnených plôch a iných stavieb, ktoré nie sú budovami (terasa, chodník, spevnená plocha, bazén, ihrisko,...), priemet strešnej konštrukcie budovy presahujúcej jej obvodové steny alebo nosnú konštrukciu, priemet balkónov.

Špecifické funkčné plochy, pre ktoré sa navrhovaný index zastavanej plochy mení podľa veľkosti pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer alebo je stanovený iným spôsobom sú zaradené medzi nasledovné typy intenzity využitia územia:

**typ B1** – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (**BRD**)

Minimálna výmera pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania, na ktorom je prípustné umiestniť budovu je 480 m<sup>2</sup>

Typ	Výmera stavebného pozemku (m <sup>2</sup> )	IZP max (ÚPN Z)	KZ min (ÚPN Z)	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m <sup>2</sup> )
B1	480-600	0,22	0,4	skutočná výmera
	601-700	0,2	0,4	skutočná výmera
	701-790	0,19	0,4	skutočná výmera
	791-1000	0,18	0,4	skutočná výmera
	1001-2000	0,15	0,6	skutočná výmera
	≥ 2000	0,15	0,6	2000 bez ohľadu na veľkosť pozemku

- v prípade ak pri výmerách pozemkov s nižším Izp na rozhraní rôznych intenzít indexu zastavaných plôch vychádza maximálna zastavateľná plocha nižšia ako pri pozemku s nižšou výmerou, ale vyšším Izp, ako maximálna zastavateľná plocha pre tento pozemok platí plocha pre najväčší pozemok z prechádzajúceho riadku v regulačnej tabuľke.

V zmysle záväznej časti ÚPN - Z – Devín I, kap.

### 2.7.1.3 CESTNÁ DOPRAVA V JEDNOTLIVÝCH FUNKČNO-PRIESTOROVÝCH CELKOV:

Pri rozvoji jednotlivých funkčno-priestorových celkov na území zóny Devín I je potrebné sa z hľadiska rozvoja cestnej dopravy riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

#### 27 – Zlaté schody (okrem Devínskej cesty):

• existujúce komunikácie upraviť podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I na upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 so šírkami 5,0 a 3,5 m s výhybňami vo vzdialenosti max. 80 m podľa následnej PD,

- obmedziť pripojenia na Devínsku cestu z rodinných domov, pripojenie realizovať podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I cez spoločný výjazd s min. š. 3,5 m,
- upraviť napojenie ulice Zlaté schody na Devínsku cestu

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ – PRÍLOHA Č.2 – REGULAČNÁ TABUĽKA

### FPC 27 – Zlaté schody

Identifikácia a popis RB			Funkčno - priestorová regulácia, zastavovacie podmienky			
Číslo RB	Funkčné využitie	Poloha v území (ulica, lokalita)	Doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia funkčného využitia	Architektonicko - urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku	Nezastavateľné/ osobitne nezastavateľné územia	Dopravná dostupnosť / parkovanie
178	BRD	Svah nad Devínskou cestou	<p>Pri novej výstavbe zohľadniť evidované zosuvné územie</p> <p>Stavebné využitie overiť inžiniersko-geologickým prieskumom</p>	<p>Prípustné stavebné úpravy existujúcich objektov IR v zmysle udržiavania</p> <p>Novú výstavbu a prestavbu RD, príp. prestavbu objektov IR na objekty trvalého bývania podmieniť rekonštrukciou a dobudovaním technickej vybavenosti a komunikačnej siete, najmä úpravou šírkového profilu podľa príslušných dopravných noriem pre obytnú zónu</p>		Parkovanie na vlastnom pozemku

Podľa § 4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pred účinnosťou tohto VZN, budú ukončené podľa platného Územného plánu hlavného mesta Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov“.

V nadväznosti na uvedené je predložené riešenie posudzované vo vzťahu k ÚPN – Z Devín I; funkcia a výslednica IPP je preverená aj vo vzťahu k ÚPN.

#### VYHODNOTENIE:

Z hľadiska funkcie – bývanie a typologického druhu zástavby – rodinný dom, je novostavba rodinného domu v súlade s ÚPN a ÚPN - Z Devín I. Rodinné domy patria medzi prevládajúce, resp. prípustné spôsoby využitia územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch - BRD.

Z hľadiska intenzity využitia územia, bola pri výslednici bilancii zohľadnená aj existujúca záhradná chata. Výsledná intenzita využitia záujmových pozemkov pri zohľadnení parametrov navrhovanej novostavby rodinného domu a existujúcej chaty dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP = 0,22; IPP = 0,36 a KZ = 0,49, pričom v tomto území ÚPN Z – Devín I stanovuje IZP = 0,22 a KZ = 0,40 a ÚPN max. IPP = 0,40, pri priestorovom usporiadaní pozemkov 480 – 600 m<sup>2</sup>.

Celková dosahovaná intenzita využitia záujmových pozemkov rešpektuje limity určené pre typ zástavby B1 v ÚPN Z – Devín I a limity určené v ÚPN pre IPP v rozvojovom území, kód reg. B.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Devín I.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Rodinný dom - Zlaté schody“ - novostavba
na pozemkoch parc. č.:	2053/1, 2052
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 právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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 protipožiarneho podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- v zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I je výstavba v území podmienená rekonštrukciou a dobudovaním technickej vybavenosti a komunikačnej siete, najmä úpravou šírkového profilu podľa príslušných dopravných noriem pre obytnú zónu. V predloženom riešení je oporný múr a oplotenie na tej časti pozemku parc. č. 2053/1, v k.ú. Devín, ktorá je súčasťou územia VKP - verejné komunikačné priestory. Toto územie je v ÚPN – Z Devín I vymedzené pre plánované rozšírenie komunikácie Zlaté schody na komunikáciu FT D1 o š. 5,0 m. Územné rozhodnutie na rozšírenie komunikácie vydané nie je; projektová dokumentácia plánovaného rozšírenia komunikácie, na základe informácií mestskej časti Bratislava Devín, nie je vypracovaná. V rámci doplnenia podania stavebník predložil situáciu v ktorej preukazoval zachovanie šírkového rezervy pre budúce umiestnenie komunikácie FT D1 o š. 5,0 m. V nadväznosti na uvedené súhlasíme so stavbami oplotenie a oporného múru na časti pozemku, ktorý je súčasťou plochy VKP, ako so stavbami dočasným a to do doby rozšírenia predmetnej komunikácie. V prípade ak oporný múr a oplotenie budú kolidovať s navrhovaným projektovým riešením pre rozšírenie komunikácie je stavebník povinný odstrániť predmetné stavby na vlastné náklady. Uvedené požadujeme zapracovať do všetkých stupňov konania v predmete veci, vrátane kolaudácie,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia: spevnené plochy odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...); prípadné plné oplotenie a oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia požadujeme realizovať plochú strechu ako vegetačnú (extenzívnu alebo intenzívnu),
  - dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území (zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odporúčame odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov; odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.),

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav a realizáciu plochej strechy s extenzívnou zeleňou. Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby tieto neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,

#### **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,

#### **z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- 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,
- v zmysle ÚPN – Z Devín I je komunikácia Zlaté schody navrhnutá ako upokojená komunikácia FT D1 š. 5m,

#### **z hľadiska technickej infraštruktúry:**

- zvyšovanie zastavanosti a prebiehajúce klimatické zmeny spojené so zvyšovaním počtosti a extrémnosti prívalových zrážok zvyšujú nebezpečenstvo vzniku lokálnych záplav. Dotknuté územie je značne svahovité. Dochádza k zvýšenému povrchovému odtoku, preto je nutné v tomto území riešiť problematiku nakladania so zrážkovými prívalovými vodami tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku návrhom vhodných vodozadržných opatrení. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie, je pri výpočte objemu dažďových infiltračno – retenčných nádrží nutné v lokalite Devín, v zmysle požiadaviek SVP, š.p., použiť minimálne 20 – ročnú návrhovú zrážku ( $q=238,0 \text{ l.s-1.ha-1}$ ) trvajúcu min. 15 minút a  $k = 1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalové zrážky. Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení. Pri návrhu vsakovacích zariadení je potrebné posúdiť, či zariadenia negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia. Nakladanie s dažďovými vodami zo spevnených plôch, parkovísk a prístupovej komunikácie je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky,
- odvádzanie splaškových vôd do žumpy akceptujeme iba ako dočasné riešenie do doby vybudovania verejnej kanalizácie,

#### **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:**

Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa; čiastočne sú v kontakte s CHKO Malé Karpaty.

Podľa ÚPN sú záujmové pozemky v kontakte s rajónom potenciálne nestabilných území; podľa ÚPN – Z Devín I sú v kontakte so zosuvným územím.

ÚPN – Z Devín I v kontaktnom území navrhuje viaceré rozvody technickej infraštruktúry (kanalizácia DN 300, STL plynovod D90, optickou prístupovou sieťou).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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  
primátor

**Prílohy :** Situácia – koordinačná  
Co: MČ Bratislava – Devín + príloha;  
Magistrát – OUIK - archív