



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pani

Ing. Katarína Palková

Šancová 39

831 04 Bratislava

Váš list
09.05.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIQ 52352/2024-
425821/Pet**

V Bratislave
18.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XXX v zastúpení Ing. Katarína Palková
investičný zámer:	„ Novostavba rodinných domov “
pozemky, parc. č., k.ú.:	Reg. C-KN parc. č. XX XXXXXXXXXXXXX, k.ú. Devín
miesto stavby:	Lokalita Zlaté schody
žiadosť doručená dňa:	09.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Richard Komanovič, autorizovaný stavebný inžinier 5565*11
dátum spracovania dokumentácie:	12/2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväznú stanovisko** podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

N E S Ú H L A S Í
so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu dvoch izolovaných rodinných domov v dokumentácii označených ako SO 01 a SO 02 v svahovitom území lokality Zlaté schody, severne od Devínskej cesty, na pozemkoch s existujúcim rodinným domom určeným na asanáciu.

Rodinný dom SO 01 obdĺžnikového pôdorysu s pôdorysnou stopou 15,0 m x 10,0m (1.NP) a 15,0 m x 9,8 m (2.NP) má navrhnuté 2 nadzemné podlažia (so vzájomným posunom) a prestrešenie plochou strechou s hornou hranou na max. výškovej úrovni 161,826 m n.m. Bpv

od 1.NP ($\pm 0,000=155,350$ m n.m. Bpv). V SO 01 sa navrhujú 3 bytové jednotky, každá so samostatným vstupom na úrovni 1.NP.

Rodinný dom SO 02 (severne od SO 01) obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi $12,45$ m x $8,05$ m (1.NP, 2.NP) má navrhnuté 2 nadzemné podlažia a prestrešenie plochou strechou s hornou hranou na max. výškovej úrovni $149,718$ m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000=143,258$ m n.m. Bpv).

V SO 02 sa navrhujú 2 bytové jednotky, každá so samostatným vstupom na úrovni 1.NP.

Ďalej sú súčasťou projektového riešenia terénne úpravy, sústava oporných múrov, spevnené plochy a pripojenie objektov na technickú infraštruktúru v území s novými prípojkami vody a NN; odvod splaškových vôd sa navrhuje do žumpy. Súčasťou riešenia je aj pripojenie stavieb na dopravnú infraštruktúru novou obojsmernou, slepou komunikáciou a riešenie nárokov na statickú dopravu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup sa navrhuje z miestnej cesty (tr. II) Devínska cesta vjazdom š. 6 m. Statická doprava sa navrhuje v počte 11 stojísk na pozemku stavby. Na pozemku sa nachádza existujúca zastávka MHD. Stavba navrhuje aj úpravu nástupnej plochy zastávky v šírke $2,60$ m a v dĺžke 20 m. Súčasťou dopravného pripojenia je aj nová, obojsmerná komunikácia v tvare písm. L, v časti trasovaná pozdĺž západnej hranice záujmových pozemkov, následne zalomená a ukončená na východnej hranici časti záujmových pozemkov. Pozdĺž zalomenej časti sú navrhované parkovacie miesta (ďalej len „PM“).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	1786,58 m²
z toho pre SO 01:	1281,92 m²
SO 02:	503,22 m²
- zastavaná plocha (celková):	269,72 m²
z toho SO 01:	169,50 m²
SO 02:	100,22 m²
- spevnené plochy vrátane PM (SO 01) :	233,14 m²
- spevnené plochy vrátane PM (SO 02) :	186,34 m²
- zeleň:	nevyčíslená
- počet bytov SO 01:	3
- počet bytov SO 02:	2
- počet podlaží PP/NP pri SO 01:	0/2
pri SO 02:	0/2
- počet parkovacích miest SO 01:	6 PM
SO 02:	6 PM
- intenzita využitia územia: SO 01:	IZP = 0,13; IPP = 0,23; KZ = 0,68
SO 02:	IZP = 0,19; IPP = 0,39; KZ = 0,43

Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xx, k.ú. Devín sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len ÚPN – Z).

Posúdenie navrhovaných stavieb vo vzťahu k ÚPN: pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, informačný kód **S** (parc. č. xx, k.ú. Devín);
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (časť parc. č. xxxxxxxx,k.ú. Devín);

- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**, **stabilizované územie**, informačný kód **S** (časť parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Devín).

Spôsoby funkčného využitia:

- **OBYTNÉ 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 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.

- **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy**

sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianske vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia – kód regulácie **S** (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN - Z).

Záujmové územie, okrem pozemku parc.č. xxxxxxxx, k.ú. Devín a južnej časti pozemku parc.č.xxxx, k.ú. Devín **sa nachádza v rajóne nestabilných území.**

Pozemok parc. č. xxxxxxxx a prevažná časť pozemkov reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, k.ú. Devín sú podľa **ÚPN – Z Devín I** súčasťou dvoch regulačných blokov **182** s funkčným využitím územia: **Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)**, typ **B1**, podlažnosť **2+1**. Záujmovými pozemkami sú vedené **stavebné čiary**.

Juhovýchodná časť parc. č. xxxxx; východná časť parc. č. xxxxxxxxxxxxxx; južná a východná časť parc. č. xxxxx; severná, západná a JZ časť parc. č. xxxxx, k.ú. Devín sú súčasťou územia s funkčným využitím: **Verejné komunikačné priestory (VKP)**, na ktorých ÚPN – Z navrhuje komunikácie funkčnej triedy D1 a šírke 3,5 m.

Prevažná časť pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín je súčasťou územia s funkčným využitím: **Verejné komunikačné priestory (VKP)** s komunikáciou Devínska cesta; severná časť pozemku je čiastočne súčasťou aj územia s funkciou: **Sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (ZI)**, regulačný blok **180**. Pre typy funkčného využitia: **Verejné komunikačné priestory (VKP)** a **Sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (ZI)**, je určená maximálna podlažnosť s hodnotou **0**. Podľa ÚPN – Z sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, a prevažná časť parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Devín súčasťou **zosuvného územia**. Záujmové pozemky sú súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 27 – Zlaté schody**.

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

- **BÝVANIE, 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.

- Zeleň, **Spríevodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (ZI)**

CHARAKTERISTIKA: Pozemky pozdĺž komunikácií s dominantnou funkciou sídelnej, prípadne krajinskej zelene s prírode blízkymi úpravami, predovšetkým s izolačnou, ochrannou a psycho-hygienickou funkciou.

- **KOMUNIKAČNÉ PRIESTORY, 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.

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA:

- v území s funkciou: BRD, RB 182 ÚPN – Z stanovil typ intenzity **B1**

Tab. 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 m²

Typ	Výmera stavebného pozemku (m ²)	IZP _{max} (ÚPN Z)	KZ _{min} (ÚPN Z)	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m ²)
B1	480-600	0,22	0,40	skutočná výmera
	601-700	0,20	0,40	skutočná výmera
	701-790	0,19	0,40	skutočná výmera
	791-1000	0,18	0,40	skutočná výmera
	1001-2000	0,15	0,60	skutočná výmera
	≥ 2000	0,15	0,60	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 území s funkciou: **Spríevodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (ZI) a Verejné komunikačné priestory (VKP) ÚPN – Z stanovil IZP = 0.**

Podľa záväznej časti ÚPN – Z, časť 2.7 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, kap. 2.7.1.3 CESTNÁ DOPRAVA V JEDNOTLIVÝCH FUNKČNO-PRIESTOROVÝCH CELKOCH, citujeme:

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.

kap. 2.7.1.1 DEVÍNSKA CESTA (rámcovo)

Pri rozvoji cestnej dopravy v priestore Devínskej cesty je potrebné sa riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

- rekonštruovať a rozšíriť Devínsku cestu v zmysle funkčnej triedy C1, kategórie MO 9/50,
- popri Devínskej ceste vybudovať chodník pre peších; podľa priestorových možností vybudovať peší chodník ako samostatné teleso oddelené sprievodnou zeleňou,
- znížiť počty súčasných výjazdov priamo z pozemkov na Devínsku cestu, nevytvárať nové výjazdy, hľadať možnosti spoločného výjazdu z viacerých pozemkov,
- zlepšiť rozhľadové pomery v križovatkách na Devínskej ceste,

Podľa záväznej časti ÚPN – Z Devín I – Príloha č.2:

RB 178-186			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
180	ZI	Devínska cesta				
182	BRD	Devínska cesta	Pri novej výstavbe zohľadniť evidované zosuvné územie Stavebné využitie overiť inžiniersko-geologickým prieskumom	Prípustné stavebné úpravy existujúcich objektov IR v zmysle udržiavania 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		Parkovanie na vlastnom pozemku

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z Devín I uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z Devín I:**

- novostavba dvoch izolovaných rodinných domov na pozemkoch (resp. ich častiach), ktoré sú v ÚPN súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** a v ÚPN – Z súčasťou dvoch regulačných blokov 182 s funkciou: **Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD) je z hľadiska typologického druhu stavby (rodinný dom) a funkcie (bývanie) v súlade s ÚPN a ÚPN – Z Devín I.** ÚPN zaradil rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a ÚPN – Z zaradil rodinné domy medzi prípustné spôsoby využitia územia: Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD);
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú v ÚPN zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; ÚPN – Z zaradil plochy pre nevyhnutné zariadenie dopravnej vybavenosti a plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou medzi prípustné doplnkové funkčné využitie územia BRD.

V území s funkciou: krajinná zeleň, číslo funkcie 1002 zaradil ÚPN zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia územia funkčnej plochy a ÚPN – Z v území: Sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (ZI) zaradil nevyhnutné plochy a zariadenia technickej vybavenosti, ktoré je nevyhnutné umiestňovať v území medzi prípustné doplnkové funkčné využitie územia.

Pod úrovňou terénu je v zmysle ÚPN možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry vo funkčnej ploche: námestia a ostatné komunikačné plochy; ÚPN – Z v území s funkciou: VKP zaradil cestné komunikácie a zástavky MHD medzi prípustné funkčné využitie a plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti medzi prípustné doplnkové funkčné využitie.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

v predloženej projektovej dokumentácii (ďalej len „PD“) **sú hodnoty záväzných regulatívov (Izp a KZ.) vypočítané v rozpore s metodikou záväznej časti ÚPN-Z**, kapitola 1.2.3 PODIEL ZASTAVANÝCH PLÔCH A PLÔCH ZELENE, a to z dôvodu, že pri ich bilanciách nebola z celkovej plochy záujmových pozemkov a z nej vymedzených častí pre jednotlivé rodinné domy odpočítaná plocha, v akej sú súčasťou územia s funkciou: Verejné komunikačné priestory (VKP) s určeným $Izp = 0$.

Celková plocha záujmových pozemkov podľa LV č. 684, na ktoré sú v dokumentácii bilancované záväzné regulatívy, je 1786,00 m² (v PD sa uvádza 1786,58 m²); z tejto plochy je v PD pre SO 01 vymedzená časť 1281,92 m² a pre SO 02 časť 503,22 m² (grafická časť neobsahuje zákres vymedzených častí pozemkov pre SO 01 a SO 02). Na takto vymedzené časti boli v PD vyčíslené záväzné regulatívy Izp a KZ pre jednotlivé stavby a preukazovaný ich súlad s ÚPN-Z, a to vo väzbe na typ intenzity B1 stanovený v území: Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD), čo je v rozpore s metodikou ÚPN-Z.

Typ intenzity B1 je v zmysle záväznej časti ÚPN – Z viazaný výlučne na územie s funkciou: BRD a v Tab. Typ B1 ÚPN – Z stanovuje hodnoty Izp_{max} . a KZ_{min} . vo väzbe na výmeru stavebného pozemku v území s funkciou BRD, nie s funkciou VKP.

Bilancovať Izp a KZ pri SO 01 a SO 02 z vymedzených častí záujmových pozemkov, a to bez zohľadnenia v akom rozsahu sú súčasťou územia s funkciou BRD a VKP a preukazovať ich súlad s ÚPN-Z vo väzbe na typ. intenzity B1 aj na plochy, v ktorých sú súčasťou územia s funkciou VKP so stanoveným $Izp=0$ je v rozpore s ÚPN-Z.

- nie je preukázané, že v PD vymedzená časť pozemkov pre SO 02 po odpočítaní plochy, v akej sú súčasťou územia s funkciou: VKP bude rešpektovať limit týkajúci sa minimálnej výmery stavebného pozemku určený v Tab. Typ B1 a na takto určenú plochu vymedzeného územia aj stanovené Izp a KZ ;
- hmotovo-priestorové riešenie navrhovaných oporných múrov vo vizuálne exponovanom, svahovitom a zosuvnom území v nadväznosti na záväznú časť ÚPN-Z kap. 3.3 FORMOVANIE OBRAZU DEVÍNA, kde sa o.i. vyžaduje rešpektovať konfiguráciu terénu a kompozičné gradovanie aj v novej zástavbe; kap. 1.2.8 ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB, HMOTOVO-PRIESTOROVÁ ŠTRUKTÚRA, v riešenom území kde je potrebné: vo svažitých terénoch a v pohľadovo exponovaných lokalitách aj individuálne posúdiť vhodnosť a úroveň architektonického riešenia každého objektu navrhovaného v území a parametre týkajúce sa oporných múrov, nepovažujeme za súlad s ÚPN – Z. Odporúčame prehodnotiť celkové riešenie oporných múrov tak, aby svojou výškou a zmenou konfigurácie terénu neboli negatívne ovplyvňované susedné parcely v dotknutom území a bola rešpektovaná záväzná časť ÚPN – Z;
- konštrukčná výška 1.NP (3,15 m) pri SO 01 a SO 02 **nerespektuje** záväznú časť ÚPN – Z Devín I kap. 1.2.2 MAXIMÁLNA PODLAŽNOSŤ – MAXIMÁLNA KONŠTRUKČNÁ VÝŠKA;

- v PD nie je preukázané rešpektovanie stavebných čiar (záväzná časť ÚPN-Z Funkčná a priestorová regulácia);
- PD nepreukázala splnenie ÚPN-Z, záväzná časť – Príloha č. 2, RB 182, v zmysle ktorej novú výstavbu a prestavbu rodinných domov podmieniť rekonštrukciou a dobudovaním technickej vybavenosti a komunikačnej siete, najmä úpravou šírkového profilu podľa príslušných dopravných noriem pre obytnú zónu. V RB 182 ÚPN-Z navrhuje verejnú komunikáciu ft. D1 o š. 3,5m vedenú aj cez záujmové pozemky, ktorej účelom je obsluha širšieho územia ako iba záujmových pozemkov;
- verifikácia údajov týkajúcich sa spevnených plôch a KZ na podklade predloženého riešenia nie je možná. Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN kap. 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame redukovať spevnené plochy a zvýšiť podiel zelene, najmä formou vzrastlých stromov; parkovacie stojiská odporúčame riešiť použitím priepustného povrchu pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatrávňovacími dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd;
- v PD nie sú základné parametre oporných múrov, vrátane ich plošných výmer (tieto sa bilancujú samostatne a zohľadňujú sa v rámci spevnených plôch, tzn. majú vplyv na výslednicu KZ);

- **z hľadiska dopravného riešenia:**

s predloženou projektovou dokumentáciou **nesúhlasíme** z dôvodu, že v predloženej PD nebolo preukázané výhľadové rozšírenie Devínskej cesty na funkčnú triedu C1, kategórie MO 9/50 s dobudovaním chodníkov; predložené riešenie nerešpektuje navrhnutú polohu plánovanej miestnej cesty vo ft. D1 š.3,5 m v súlade s ÚPN-Z a z dôvodu nesplnenia požiadaviek na statickú dopravu (parkovacie miesta umiestňované popri miestnej ceste musia byť odovzdané spolu s cestou vrátane pozemkov bezodplatne; takto navrhované PM nemôžu byť vykázané ako dlhodobé, ale iba ako krátkodobé (návštevnícke), čím nie je splnená požiadavka na statickú dopravu).

- **z hľadiska technickej infraštruktúry:**

dokumentácia nespĺňa náležitosti PD pre stavebné povolenie (absentuje koordinačná situácia so zákresom vsakovacích zariadení, príp. retenčných nádrží a ich objemu; v textovej časti chýba návrh inžinierskych sietí vodovodu, kanalizácie splaškovej a dažďovej (potreba/profilu potrubí,..), hydrotechnické výpočty množstva splaškových a dažďových vôd; odkanalizovanie dažďovou kanalizáciou komunikácie a parkoviška (záchytné priečne žľaby) už v priestore parkoviška; doriešiť miesto odvedenia a infiltrácie odtoku dažďových vôd pri líniovom žľabe pri vstupe na pozemok; neodporúčame budovanie žúmp (preferujeme ČOV). V prípade žúmp ktoré je možno povoliť len ako stavbu dočasnú sa vyžaduje doplniť návrh ich potrebného objemu; k žumpe musí byť zabezpečený prístup fekálneho vozidla.

Mestská časť Bratislava - Devín vyjadrením číslo 134/1641/2024/BOC zo dňa 06.06.2024 vyjadrila **nesúhlas** s inou stavbou než jednoduchá (súčasťou sú aj inžinierske stavby v rozsahu predloženej PD), a to z dôvodu, že navrhovaná novostavba rodinných domov s prihliadnutím na rozsah a parametre vo väzbe na ÚPN-Z Devín I nie je v súlade s jeho záväznou časťou z dôvodu nedodržia viacerých záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z Devín I. Predložená projektová dokumentácia bola neúplná.

z vyjadrenia uvádzame:

Z hľadiska **intenzity využitia** záujmového územia pre novostavbu rodinných domov (RD) s prístupovou cestou, predložená PD uvažuje s celkovou rozlohou pozemkov 1786,58 m² vo funkcii **BRD**, s rozdelením na 2 pozemky: pre SO 01 - horný pozemok s výmerou 1281,92 m² a SO 02 - dolný pozemok s výmerou 503,22 m² (*poznámka: v grafickej časti nie sú vyznačené jednotlivé pozemky*). Na uvedené výmery boli počítané záväzné regulatívy IZP, KZ.

Konštatujeme: uvedené bilancie sú nesprávne. Z celkovej výmery pozemkov (1786,58 m²) musí byť odpočítaná plocha: parc. č. reg. E-KN p.č. xxxxxxx (93 m²), ktorá je v funkcii ZI

a plochy navrhovanej prístupovej cesty (VKP), zostatok je plocha vo funkcii BRD, ktorú je potrebné rozdeliť na pozemky pre SO 01 a SO 02, pre ktoré sa počíta zastavaná plocha a koeficient zelene.

Minimálna výmera pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer (RD), ktorý je predmetom posudzovania, na ktorom je prípustné umiestniť budovu je 480 m². Z uvedeného vyplýva, že výmery pozemkov pre oba stavebné objekty sú nesprávne. Pri min. výmere pozemku 480 m² a pri zastavanej ploche 100,22 m² (SO 02) nebude splnený index zastavanej plochy $IZP = 0,35 > IZP_{max} = 0,22$. SO 02 s výmerou 503,22 m² po odpočítaní navrhovanej prístupovej cesty a parc. č. xxxxxx pozemok nesplní ani minimálnu výmeru 480 m², ani IZP a KZ a zmení sa aj plocha pre SO 01. Výmera pozemkov má vplyv aj na IZP_{max} a KZ_{min} a následne IZP a KZ.

Z dokumentácie nie je jasné, čo je započítané do spevnených plôch (SP), okrem spevnenej plochy pre parkovacie miesta. Do SP musia byť započítané plochy pre PM, oporné múry, vonkajšie schodiská atď. Upozorňujeme, že v prípade riešenia SP zatravnovacími tvárniciami sa plocha v 100 % výmere musí započítať do spevnených plôch („kap. 1.2.3 Podiel zastavaných plôch a zelene“ podľa metodiky ÚPN-Z Devín I tabuľka započítateľných plôch zelene).

Navrhovaná novostavba rodinných domov s prístupovou komunikáciou má nesprávne prerozdelené pozemky pre funkciu BRD pre jednotlivé SO. Index zastavaných plôch (IZP) a koeficient zelene (KZ) je bilancovaný z celkovej výmery pozemkov bez zohľadnenia, v akom rozsahu sú súčasťou jednotlivých plôch (BRD/VKP/ZI).

Z hľadiska rozvoja cestnej dopravy vo FPC 27 – Zlaté schody (okrem Devínskej cesty), je potrebné sa riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívami (kap. 2.7.1.3. Cestná doprava v jednotlivých funkčno-priestorových celkoch):

- 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,
- Ďalej podľa záväznej časti ÚPN-Z Devín I, prílohy č. 2 v regulačnom bloku 182 vo funkčnom využití Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD) je potrebné rešpektovať funkčno-priestorovú reguláciu:
- Novú výstavbu a prestavbu rodinných domov podmieniť rekonštrukciou a dobudovaním technickej vybavenosti a komunikačnej siete, najmä úpravou šírkového profilu podľa príslušných dopravných noriem pre obytnú zónu.

Podľa ÚPN-Z Devín I je v riešenom území navrhovaná verejná prístupová cesta FT D1 šírky 3,5 m s cieľom zabezpečiť prístup k pozemkov v území Zlaté schody. Umiestnenie cesty je medzi regulačnými blokmi RB 182 a RB 183 (medzi parc. č. xxxxxxxxxxxx s čiastočným záberom do pozemkov) s pripojením na Devínsku cestu. Cesta sa na hornej hranici pozemkov parc. č. xxxx rozvetvuje vľavo a parc. č. xxxx vpravo, kde pokračuje na rozhraní pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx a parc. č. xxxxxxxxxxxx.

Uvádza sa, že v PD chýba dokumentácia prístupovej cesty, spevnených plôch, oporných múrov atď. Podľa výkresu č. C.2 „SO 01 a SO 02 – CELKOVÁ SITUÁCIA“ je navrhovaná prístupová cesta zakreslená na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, bez uvedenia šírkového usporiadania a nepokračuje k parc. č. xxxxxxxxxxxx.

Konštatujeme, že **navrhovaná prístupová cesta je len na pozemku žiadateľky**, t. j. nie je umiestnená medzi (medzi parc. č. xxxxxxxxxxxx s čiastočným záberom do pozemkov) a nepokračuje až k parc. č. xxxxxxxx.

Podľa ÚPN-Z, výkres č. 8 „Pozemky pre verejnoprospešné stavby“ definuje predmetnú cestu ako **verejný komunikačný priestor** (VKP) t.j. cesta **musí byť verejne prístupná**, upokojená komunikácia, obytná zóna, FT D1 (š. 3,5 m) obojsmerná s výhybňami vzdialenými maximálne 80 m.

Výstavbu rodinných domov sa navrhuje v zložitých geologických podmienkach, v zosuvnom území (parcely reg. C-KN xxxxxxxxxxxxxxxx). Je potrebné zvážiť základové pomery pre jednotlivé stavby rodinných domov a oporných múrov a možnosti ich odvodnenia. **Stavebné využitie pozemkov je potrebné overiť inžiniersko-geologickým prieskumom.**

Statickú dopravu - parkovanie riešiť na vlastnom pozemku podľa aktuálne platnej STN.

Ďalej podľa záväznej časti ÚPN-Z Devín I je potrebné dodržať:

Regulačné čiary: Vo výkrese č. C.2 „SO 01, SO 02 – celková situácia“ nie sú zakreslené a zakótované: VKP – cesta, stavebná a uličná čiara, ktoré je potrebné rešpektovať podľa kap. „1.2.4 Regulačné čiary“:

V RB 182 sú okolo navrhovaných ciest (FT D1) a existujúcej cesty (Devínska cesta) vedené stavebné čiary, ktoré je potrebné rešpektovať, nasledovne:

Vzdialenosť medzi stavebnými čiarami navrhovanej prístupovej cesty je 7,5 m, šírka cesty 3,5 m (podľa ÚPN-Z), v situácii nie je prístupová cesta zakótovaná, potom je stavebná čiara od okraja cesty 2,0 m; od osi cesty 3,75 m. V oblúkoch je stavebná čiara vo väčšej vzdialenosti, potrebné rešpektovať podľa grafiky regulačného výkresu. Stavebná čiara od Devínskej cesty na parc. č. xxxx je 2,0 m od hranice pozemku.

Konštrukčnú výšku: Podľa kap. „1.2.2 Maximálna podlažnosť“ definuje maximálnu konštrukčnú výšku: „Maximálna konštrukčná výška podlažia, ktoré je možné v zmysle maximálnej podlažnosti považovať za 1 podlažie nad úrovňou upraveného terénu je: 3000 mm - pri podlaží, z ktorého viac ako 50 % podlahovej plochy tvorí podlahová plocha bytu/ bytov (alebo ich častí).“

Konštatujeme: v SO 01 a SO 02 nie je dodržaná na 1. NP konštrukčná výška 3000 mm, návrh 3150 mm.

Zhodné uvádzanie údajov: Dostatočné kótovanie (dĺžkové aj výškové kóty). Napr. v projektovej dokumentácii sú uvádzané rozdielne údaje: napr. SO-01: pre 2.NP rozmer 9,8 x 15 m, pre 1.NP je 10,0 x 15,0 m a zastavanú plochu v situácii (C.1) uvádza 15 x 11,3 m = 169,5 m². K údajom o spevnených plochách oboch SO je plocha pre 6 PM (75 m²) atď.

- Z hľadiska **funkcie a typologického druhu stavby** je v RB 182, vo funkcii BRD prípustná výstavba rodinných domov, čo je v **súlade** s ÚPN-Z Devín I.

UPOZORNENIE:

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

Záujmové pozemky sú súčasťou zosuvného územia.

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

Toto záväzné stanovisko 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.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: SO 01, SO 02 – Celková situácia; SO 01 Rez A-A;
SO 02 – Rez 1-1;

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené výkresy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt