

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**KPRHT 4, s.r.o.**  
**Dvořákovo nábrežie 10**  
**811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 55544/14- 319835

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava  
27.10.2014

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

investor:	<b>KPRHT 4, s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Vila Devín, lokalita Zlatý roh</b>
žiadosť zo dňa:	27.08.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>GFI, a.s., Ing. arch. Radoslav Grečmal</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2014</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

netradičný spôsob zástavby územia formou vytvorenia rodinného bývania v spojení s pestovaním viniča, jeho skladovaním a výrobou vína. RD má 1.NP a 3.PP, objekt vinárstvo má 1.PP a 1.NP, plážový dom má 1.NP, polyfunkčný objekt má 1.NP a 1.PP, objekt vrátnice má 1.NP a 1.PP, objekt SO 05 má 1.NP. Dopravný prístup je vedený cez areálové komunikácie na Lomnickú ulicu. Pozemok má svažitý charakter.

**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 záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch

**- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie A, pre stavebné objekty:**

- SO 01 rodinný dom, SO 03 plážový domček, SO 02 objekt vinárstvo, SO 09 šmykl'avka, SO 13 vodná plocha, SO 06 vrátnica, SO 23 oporné a zárubné múry, komunikácie a spevnené plochy, spevnená plocha pre technológiu, technologický kanál, studne...

## **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, má-

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

lopodlažné 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.

**- občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, kód regulácie C, pre stavebné objekty:** - SO 04 polyfunkčný objekt, SO 08 prístrešok pre odpad

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
C	0,6	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25

**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>).

**- krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie** (pre stavené objekty: cesty, komunikácie)

**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.

**- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie** (pre stavené objekty: cesty, komunikácie)

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

**- vinice, číslo funkcie 1202, stabilizované územie** (pre stavené objekty: prístrešky pre vybavenosť vinohradu, studne, sklady hrozna, komunikácie)

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

**Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie:**

Plocha riešeného územia = 64973m<sup>2</sup>

SO 01 - Rodinný dom:

- zastavaná plocha - 1265m<sup>2</sup>
- plocha riešeného územia 64973m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemnej časti = 1265m<sup>2</sup>
- podlažná plocha podzemnej časti = 2016m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor = 20 060m<sup>3</sup>
- IPP = 0,1
- IZP = 0,11
- KZ = 0,62

SO 02 Vinárstvo

- celková zastavaná plocha = 295m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemnej časti = 295m<sup>2</sup>
- podlažná plocha podzemnej časti = 1106m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor = 5541m<sup>3</sup>

SO 03 Plážový domček:

- celková zastavaná plocha = 41m<sup>2</sup>
- celková podlažná plocha = 41m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor = 182m<sup>3</sup>

SO 04 Polyfunkčný objekt

- celková zastavaná plocha = 593m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemnej časti = 593m<sup>2</sup>
- podlažná plocha podzemnej časti = 210m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor = 3352m<sup>3</sup>

SO 05 Prístrešky pre vybavenosť vinohradu:

- celková zastavaná plocha = 79m<sup>2</sup>
- celková podlažná plocha = 79m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor = 3352m<sup>3</sup>

SO 06 Vrátnica:

- celková zastavaná plocha = 60m<sup>2</sup>
- celková podlažná plocha nadzemnej časti = 60m<sup>2</sup>
- celková podlažná plocha podzemnej časti = 60m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor = 439m<sup>3</sup>

**Posúdenie vo vzťahu k ÚPN:**

- vo funkčnej ploche 102 A sú umiestnené objekty:

(podľa UPN : IPP<sub>max.</sub> = 0,2, IZP<sub>max.</sub> = 0,20, KZ<sub>min.</sub> = 0,60 - pre pozemky nad 1000m<sup>2</sup>)

- Rodinný dom
- Vinárstvo
- Plážový dom

Spolu vypočítané koeficienty:

Výmera funkčnej plochy = 11656m<sup>2</sup>

Podľa predloženej DÚR:

- IPP = 0,1
- IZP = 0,11
- KZ = 0,62

Prepočítané podľa dostupných údajov z predloženej DÚR:

- IPP = 0,14
- IZP = 0,14
- KZ = 0,75

- vo funkčnej ploche 202 C sú umiestnené objekty:  
(podľa UPN :  $IPP_{max.} = 0,6$ ,  $IZP_{max.} = 0,3$ ,  $KZ_{min.} = 0,25$ )

- SO 04 polyfunkčný objekt
- SO 08 prístrešok pre odpad

Výmera funkčnej plochy = 2071m<sup>2</sup>

Spolu vypočítané koeficienty:

Podľa predloženej DÚR:

IPP = 0,26

IZP = 0,29

KZ = 0,42

Prepočítané podľa dostupných údajov z predloženej DÚR:

IPP = 0.286

IZP = 0,286

KZ = 0,42

Vo funkčnej ploche stabilizovaného územia (číslo funkcie: 1002 a 1110) sú zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu

Vo funkčnej ploche stabilizovaného územia (číslo funkcie: 1202) je v území prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Z hľadiska vyššie uvedeného, ako aj z hľadiska posúdenia funkčného využitia a regulácie intenzity využitia daných funkčných plôch je uvažovaný investičný zámer **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:	<b>Vila Devín</b>
na pozemkoch parc.číslo:	<b>2220/7, 2221/1, 7, 2222/3, 10, 11, 15, 2223/1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 2224/1, 3, 4, 5, 2225/1, 7, 8, 16, 21, 22, 2283/6, 2286/8, 2285/9, 1376/23, 24, 1379/13, 15, 23</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Zlatý roh</b>

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

### **Upozornenie:**

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

### **Súčasne upozorňujeme:**

Vo výkresoch sú zle označené výkresy s označením rezy a pohľady objektom vinárstvo a rezy a pohľady objektom rodinného domu. (výkresy č. 02.04, 02.03, 01.05, 01.04, 01.03)

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

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha: situácia

Co: MČ Bratislava – Devín - príloha situácia  
Magistrát – ODI