

Dopravné riešenie:

dopravný prístup bude zabezpečený z jestvujúcej komunikácie Za bránou. Nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemku stavby 3 parkovacími stáťami na spevnených plochách zo zatrávňovacej dlažby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín** (ďalej len „záujmové pozemky“ v prísl. gramatickom tvare), je schválená územnoplánovacia dokumentácia s celomestskou platnosťou: **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni: **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN Z – Devín I“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.**

- **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.

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 ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre vonkajšie mesto - regulačný kód **A**

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 ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	0,22	0,40

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^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Zájmové pozemky sú v zmysle ÚPN Z – Devín I súčasťou: funkčno – priestorového celku FPC 22 – Dolné Koruny, regulačného bloku 157, územia s funkčným využitím: Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD), s maximálnou podlažnosťou 1+1 a typom zástavby: A.

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

DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY

► **Pre územia bývalých chatových a záhradkárskych lokalít:**

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

► **Parkovanie**

- nároky užívateľov/vlastníkov objektov na parkovacie plochy zabezpečiť na vlastnom pozemku a nezaberať 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.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou špecifickej funkčnej plochy, s intenzitou využitia územia - typ **A**.

Tab. **TYP A** – 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 600 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)
A	600-800	0,20	0,40	skutočná výmera
	801-1000	0,18	0,40	skutočná výmera
	1001-3000	0,10	0,60	skutočná výmera
	3000-5000	0,09	0,60	skutočná výmera
	5001-10 000	0,08	0,60	skutočná výmera
	≥ 10001	0,08	0,60	10000 bez ohľadu na veľkosť pozemku

Poznámka:

- 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,
- INDEX ZASTAVANEJ PLOCHY (IZP):** je ukazovateľ stanovený ako pomer medzi plochou zastavanou pozemnými stavbami a plochou pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania,
- KOEFICIENT ZELENE (KZ):** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a plochou pozemku resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania.

Závazná časť ÚPN – Z Devín I, Regulačná tabuľka – príloha č. 2

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
157	BRD	Nad Gronárskou		Zachovať existujúce pešie uličky. Prípustné stavebné úpravy existujúcich objektov IR v zmysle udržiavania. <u>Novú výstavbu a prestavbu RD, príp. prestavbu 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.</u> V regulačnom bloku je prípustné umiestniť len izolované rodinné domy.		Parkovanie na vlastnom pozemku

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- zmenou dokončenej stavby rekreačnej chaty vznikne rodinný dom, ktorý je z hľadiska funkcie (bývanie) a typologického druhu stavby **v súlade s ÚPN a ÚPN – Z Devín I**. V ÚPN sú rodinné domy zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** a v ÚPN – Z Devín I sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia: **BRD - Územie s dominantnou**

funkciou bývania v rodinných domoch. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy 102 (ÚPN) a medzi prípustné doplnkové v území BRD (ÚPN – Z Devín I).

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

: podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby z výmery záujmových pozemkov 665 m²:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh	intenzita využitia - regulatívy určené v ÚPN
- výmera záujmového územia:	665,00 m²		
- zastavaná plocha:	100,90 m²	IZP = 0,15	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	135,04 m²	IPP = 0,20	IPP_{max.} = 0,20
- započítateľná zeleň:	506,91 m²	KZ = 0,76	KZ_{min.} = 0,40

: podľa metodiky ÚPN -Z Devín I na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby z výmery záujmových pozemkov 665 m²:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh-	intenzita využitia - regulatívy určené v ÚPN - Z Devín I
- výmera záujmového územia:	665,00 m²		
- zastavaná plocha:	100,90 m²	IZP = 0,15	IZP_{max.} = 0,20
- započítateľná zeleň:	506,91 m²	KZ = 0,76	KZ_{min.} = 0,40

- z hľadiska intenzity využitia územia zmena dokončenej stavby dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód regulácie A a v ÚPN – Z Devín I pre funkčné využitie územia: BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch, typ zástavby A.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Devín I.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	„Rodinný dom – zmena dokončenej stavby záhradnej chaty“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Za bránou

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- ku kolaudácii stavby bude zabezpečené adekvátne dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce §7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a v zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I;
- so zreteľom na dosahovaný IPP = 0,20 (max. prípustná hodnota v zmysle ÚPN) považujeme predloženú zmenu dokončenej stavby za max. prípustnú v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód reg. A;

z hľadiska riešenia technického vybavenia :

- z odvodom splaškových vôd do žumpy súhlasíme iba ako s dočasným riešením (žumpu požadujeme povoliť ako stavbu dočasnú);
- do projektu pre stavebné povolenie požadujeme doplniť interval vyvážania žumpy;
- požadujeme zabezpečiť prístup vozidla na pozemok investora za účelom odčerpávania splaškových vôd zo žumpy;
- vzhľadom na svahovitý terén nesúhlasíme s odvádzaním zrážkových vôd voľne na terén. V dokumentácii pre stavebné povolenie požadujeme odvádzanie zrážkových vôd riešiť tak, aby boli povrchové vody eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky;
- pri návrhu vsaku je potrebné použiť aktuálne hodnoty návrhových zrážok. SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vajnory,...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- odvádzanie dažďových vôd musí byť navrhnuté tak, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky;

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 Slovenskej republiky 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 tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- všetky aj spevnené povrchy na záujmových pozemkoch, vrátane plôch pre parkovanie realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody v území a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať plochú strechu ako vegetačnú (minimálne extenzívnu);

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Podľa ÚPN sú pozemky súčasťou rajónu potenciálne nestabilných území.

Podľa ÚPN – Z Devín I sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devín dotknuté regulačnými čiarami (uličná čiara, stavebná čiara) a pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Devín sú v kontakte s navrhovanou komunikáciou FT D1 o šírke 3,5 m.

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

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia – koordinácia sietí a prípojok, Rezy – nový stav,

Co: MČ Bratislava – Devín
potvrdené výkresy: Celková situácia – koordinácia sietí a prípojok, Rezy – nový stav,
Magistrát ODI, OUIK - archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor