



**KRPHT 4**  
**Dvořákovo nábřeží 10**  
**811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIČ	Ing. Petrová / kl.491	25.2.2019
	56096/2018 – 465784		

**Vec:**

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

investor:	<b>KRPHT 4, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rozšírenie areálu rodinného domu“, parc. č. XX v k.ú. Devín</b>
žiadosť zo dňa:	<b>31.10.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>DRVU</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Radoslav Grečmal, *0451AA *</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rozšírenie záhrady, areálu rodinného domu o súkromné komunikácie pre peších, záhradné prvky s jazierkom a ihriskom, v svahovitom území v lokalite Zlatý roh. Súčasťou stavby sú terénne úpravy; komunikácie pre peších s makadamovým povrchom; ihrisko; sadové úpravy; vodná plocha (jazierko) - oválneho pôdorysného tvaru o max. rozmeroch 24 x 16m; priehľadné oplotenie (nová časť v dl.182m; demontovaná časť z východnej strany 125,5m) a vnútroareálové osvetlenie. Súčasťou riešenia je aj rozšírenie areálového rozvodu vody (z exist. rozvodu rodinného domu) a NN rozvod vonkajšieho osvetlenia s napojením z RH vrátnice v areály rodinného domu.

*Základné údaje charakterizujúce stavbu (uvedené v dokumentácii):*

- výmera riešeného územia: 12290 m<sup>2</sup>
- plocha zelene: 10434,62 m<sup>2</sup>
- vodná plocha: 290,26m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 1422,12 m<sup>2</sup>
- plocha hracích spevnených plôch: 143 m<sup>2</sup>

**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:** záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN v príslušnom gramatickom tvare), stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód reg. **A**, (prevažná časť vymedzeného územia),
- **územia mestskej zelene**, číslo funkcie **1110**, **stabilizované územie**, (východná časť vymedzeného územia; parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

**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.

**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:** prevažná časť záujmových pozemkov 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 reg. 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 <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40

Poznámky:

- *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,
- *koefficient 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>).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

- **územia mestskej zelene**, číslo funkcie **1110**, **stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

**Intenzita využitia územia:** záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Z hľadiska navrhovanej funkcie a základných funkčno – prevádzkových väzieb na existujúci rodinný dom (parc. č. xxxxxxxx), konštatujeme, že zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru, plochy zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti patria medzi prípustné, spôsoby využitia funkčnej plochy - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, v ktorej sa navrhuje prevažná časť stavieb; sadovnícka plošná a líniová zeleň patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy - územie mestskej zelene, číslo funkcie 1110.

Z hľadiska intenzity využitia územia má navrhované rozšírenie areálu rodinného domu majoritne riešené na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia málopodlažnej zástavby obytného územia, číslo funkcie 102, vplyv výlučne na výslednicu koeficientu zelene (KZ:0,8)), ktorá rešpektuje hodnotu viažucu sa ku kódu reg. A pri priestorovom usporiadaní: RD - Pozemok nad 1000 m<sup>2</sup> (KZ: 0,6).

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	„Rozšírenie areálu rodinného domu“
na pozemky parc. č.	XX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území	Devín
miesto stavby	Zlatý roh

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:**

- spevnené plochy v maximálnej možnej miere riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu,
- 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 ich realizáciu. Z hľadiska použitia drevín všeobecne – odporúčame najmä použitie domácich druhov drevín, odolných voči klimatickým zmenám; použitie introdukovaných drevín – odporúčame použiť také dreviny, ktoré svojou štruktúrou a textúrou (prípadne farbou olistenia) sú blízke domácim drevinám,
- z hľadiska ochrany prírody a krajiny, konštatujeme, že navrhovaný investičný zámer sa nachádza v území s 1. stupňom územnej ochrany podľa z.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny; navrhovaná zmena činnosti nebude zasahovať do chránených území, území európskej sústavy chránených území NATURA 2000 ani do prvkov ÚSES. Odporúčame navrhované riešenie podložiť aj stanoviskom orgánu štátnej ochrany prírody a krajiny,

- pri terénnych úpravách, v dokumentácii pre stavebné povolenie požadujeme spracovať časť obsahujúcu postup prác a hydrogeologický prieskum, ktorý s ohľadom na terénne úpravy, HG pomery a IG pomery lokality zhodnotí potrebu/navrhne realizáciu potrebných technicko – stabilizačných a vodozádržných opatrení, aby sa zaistilo dôkladné odborné odvodnenie územia, stabilita terénu (predišlo sa vzniku zosuvu, erózii),
- z hľadiska odpadového hospodárstva, upozorňujeme, že pri nakladaní s biologicky rozložiteľným odpadom počas prevádzky je potrebné rešpektovať Všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta SR Bratislavy č.1/2017 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.

**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:** zákres do katastra, situácia

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy  
MAGS - OUIC archív