



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIIC 46156/2020 - 96574	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 2.4.2020
-----------------------	--	---	------------------------

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Čistiareň odpadových vôd“, ul. Za Bránou, pozemky parc. č. XXXXXXXXX, v k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	6.3.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Lucia Adamcová, 5198*SP*12
dátum spracovania dokumentácie:	02/2020

Predmetom predloženého riešenia je domová ČOV typu VH6L, na pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín, do ktorej budú napojené splaškové vody z existujúcej chaty na pozemku parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín. ČOV sa navrhuje ako biologická, so zaústením vyčistených odpadových vôd rovno do vsakovacej štrkovej jamy cez perforované kanalizačné potrubie.

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 Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín funkčné využitie územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg. A.

Funkčné využitie územia:

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: pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, kód reg. **A**. **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: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód regulácie **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 m ²	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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

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

Pozemky parc. č. xxxxxxx, v k.ú. Devín, sú súčasťou lokality označenej ako „**FPC 22 – Dolné Koruny**“, regulačný blok - **RB 157, kód BRD** – Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch, podlažnosť **1+1**, typ – **A** (intenzita využitia územia). Pozdĺž východnej hranice ÚPN – Z Devín navrhuje komunikáciu f.tr. D1 o šírke 3,5m. Východnou časťou pozemku parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín ÚPN – Z Devín I stanovuje stavebnú čiaru.

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

► Nepripustné

- 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 územia 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 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.

V zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I – Regulačná tabuľka – Príloha č. 2:

z hľadiska Funkčno-priestorovej regulácie a zastavovacích podmienok v RB – 157:

Architektonicko - urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku:

zachovať existujúce pešie uličky. 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. V regulačnom bloku je prípustné umiestniť len izolované rodinné domy.

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

Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti bola doručená na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 06.03.2020, t.j. po nadobudnutí účinnosti ÚPN – Z Devín I a nemáme vedomosť o aktuálne vedenom územnom konaní o umiestnení stavby, ktoré bolo začaté pred účinnosťou ÚPN – Z Devín I.

Z tohto dôvodu je stavba posudzovaná vo vzťahu k regulácii určenej v ÚPN a aj v ÚPN – Z Devín I.

Navrhovaná ČOV (vodná stavba), ako stavba technickej vybavenosti pre existujúcu stavbu rekreačnej chaty na pozemku parc. č. xxxx, v k.ú. Devín, patrí v zmysle ÚPN medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a v zmysle ÚPN – Z Devín I medzi prípustné – doplnkové spôsoby využitia funkčnej plochy - kód BRD (Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch), RB 157, v ktorom je pri existujúcich objektoch individuálnej rekreácie povolená údržba.

Pri posudzovaní stavby sa prihliadalo na aktuálny právny stav, t. j. v prípade ČOV ide o zariadenie technickej vybavenosti pre existujúcu stavbu rekreačnej chaty, súp.č. 4096, druh stavby – 19, ktorá je vedená v KN. ČOV, ako podzemná stavba má zanedbateľný vplyv na zmenu intenzity využitia územia (IZP/KZ).

Navrhovaný investičný 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

s umiestnením stavby:	„Čistiareň odpadových vôd“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. :	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby (lokalita):	ul. Za Bránou, lokalita Dolné Koruny

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,

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- pri realizácii nesmie dôjsť k výrubom drevín ani k ich poškodeniu,
- s navrhovanou vodnou stavbou – ČOV, na pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín, ako technickou vybavenosťou k existujúcej stavbe rekreačnej chaty (druh stavby – 19 podľa KN), na pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín súhlasíme najdlhšie do doby vybudovania verejnej technickej vybavenosti v záujmovom území,
- umiestnením stavby ČOV nesmie dôjsť v žiadnom prípade k obmedzeniu stavby komunikácie f.tr. D1 o šírke 3,5 m, ako dopravnej vybavenosti územia v zmysle ÚPN – Z Devín I,
- z hľadiska možnosti kontrolných odberov vzoriek vyčistenej odpadovej vody, aj možnosť využitia vyčistenej odpadovej vody na závlahu zelene, odporúčame za objektom samotnej ČOV navrhnúť retenčnú nádrž na vyčistené odpadové vody, s následným prepadom do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka,
- upozorňujeme, že na vybudovanie ČOV a na vypúšťanie odpadových vôd do podzemných vôd je podľa § 21 (povolenie na osobitné užívanie vôd) a § 26 (povolenie na vodné stavby) zákona

č. 364/2004 o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), potrebné povolenie orgánu štátnej správy, ktorým je Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie,

- zároveň je potrebné preukázať hydrogeologickým posudkom vsakovacie schopnosti horninového prostredia na pozemku investora a posúdiť vplyv ČOV na kvalitu podzemných vôd a možnosti vsaku v danom území. K povoleniu vypúšťania odpadových vôd z domovej ČOV do podzemných vôd, je potrebné požiadať o stanovisko správcu povrchových a podzemných vôd, ktorým je SVP, š.p.,

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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: situácia

Co: MČ Bratislava – Devín + príloha;
Magistrát – GTI, ODI