

Na úrovni 1.NP sa navrhuje hlavný vstup, vstupná hala, WC, vstup do garáže, chodba sprístupňujúca 2 izby a hygienické zázemie; obývacia izba s kuchyňou, špajzou a šatníkom s výstupom priamo na terasu; chodba zabezpečujúca prístup k ďalším 3 izbám, dvom kúpeľňam s WC, šatníku a pracovni, ktoré tvoria. V SV časti bočného krídla sa navrhuje technická miestnosť so samostatným vstupom z exteriéru. Súčasťou riešenia je napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Vykurovanie a príprava TUV - tepelné čerpadlo (hlbkový vrt).

Splaškové vody sa navrhuje odvádzať do verejnej kanalizácie cez prečerpávaciu kanalizačnú šachtu výtlačným potrubím zaústeným do RŠ; z RŠ bude kanalizácia gravitačne pripojená na verejnú kanalizáciu. Navrhuje sa predĺženie kanalizačného potrubia DN 300 v Lomnickej ul., od parc. č. xxxxxx po parc. č. xxxxx kde bude zaslepené, s možnosťou budúceho predĺženia pre budúcu zástavbu v území. Dažďová kanalizácia - odvod dažďových vôd do vsakovacej jamy zo ŽB skruží priemeru 1,0 m. Navrhuje sa vodovodná prípojka DN 25 s napojením na navrhované predĺženie vodovodu DN 80 v Lomnickej ul. od parc. č. xxxxxx po parc. č. xxxxxx ukončené zaslepením s možnosťou predĺženia pre budúcu zástavbu v území. Na záujmové pozemky bola zrealizovaná prípojka NN z distribučných rozvodov NN. Dopravné napojenie sa navrhuje z Lomnickej ul. dvomi vjazdami. Nároky na statickú dopravu - 6 p.m. na pozemkoch investora (2 p.m. v garáži v rámci stavby RD; 4 p.m. ako exteriérové, z toho 2 na streche východného krídla rodinného domu). Súčasťou riešenia je aj sústava oporných múrov : pozdĺž komunikácie Lomnická (v min. vzd. 4,0m od súčasnej hrany komunikácie); v hornej časti v SZ a JV časti pozemku; pri navrhovanom bazéne a pri prístupe do záhrady.

Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v projektovej dokumentácii (revid. 26.2.2019):

- celková výmera pozemkov: 2764 m²
- celková zastavaná plocha: 424,06 m² (zastavaná plocha domu 378,55 m²; zastavaná plocha bazéna 45,51 m²)
- plocha zelene : 1986,76 m²
- spevnené plochy : 353,2 m²
- : intenzita využitia územia : IZP=0,153, KZ = 0,718, IPP = 0,153

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 pozemky parc. č. xxxx, xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devín, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN), funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie vonkajšieho mesta,** (parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devín),
- **krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie vonkajšieho mesta,** (parc. č. xxxxx v k.ú. Devín – napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru)

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 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

- **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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

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

Podľa nami vykonaného kontrolného prepočtu v zmysle metodiky ÚPN dosahuje intenzita využitia územia (záujmových pozemkov) nasledujúce hodnoty: IZP= 0,16 (450m²), IPP = 0,16 (450m²) a KZ = 0,72. Pozn. : plocha bazéna nemá vplyv na výslednicu intenzity využitia územia z pohľadu IZP a IPP; terasa s plným prestrešením na stojkách má vplyv na výslednicu IZP a IPP.

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) patria stavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP=0,16, IPP = 0,16, KZ = 0,72) konštatujeme že pri zohľadnení plošnej výmery pozemkov investora, celkového objemového riešenia vo vzťahu k podlažnosti, novostavba rodinného domu nevnáša do stabilizovaného územia funkčnej plochy neprijateľný kontrast.

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	„Rodinný dom v Devíne“
na pozemky parc. č.	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území	Devín
miesto stavby	Lomnická ul.

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 (vrátane plôch pre parkovanie) odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami); oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- 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 realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- požadujeme rešpektovať požiadavky MČ Bratislava – Devín, ako garanta miestnych komunálnych záujmov uvedené v stanovisku č. 54/350/2018/Ze zo dňa 12.2.2018,
- záujmový pozemok sa nachádza v OP NKP,
- k územnému konaniu požadujeme v projektovej dokumentácii zosúladiť a opraviť jednotlivé údaje týkajúce sa intenzity využitia územia (IZP) a doplniť údaj týkajúci sa indexu podlažných plôch (IPP),

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 (časť architektúra) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r
primátor

Prílohy: koordinačná situácia

co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená príloha

MAGS - OUIC archív