

**Artmir, s.r.o.
Stará Prievozká 2
821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
12.12.2019	MAGS OUIIC 62046/2019 - 517577	Ing. Petrová / 491	16.4.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Artmir, s.r.o., Stará Prievozká 2, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	„Rodinný dom“, Devínska cesta, pozemok parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	12.12.2019, doplnenie podania 24.2.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie, (resp. spojené územné konanie so stavebným konaním)
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie (PSP)
spracovateľ dokumentácie :	Ing. arch. Katarína Paškanová, *1302 AA* (časť „Architektúra“) Ing. Jozef Žižák, 3819*A*3-2 (časť „Statika“) Ing. arch. Martin Hoza, *0966AA* (časť „Zdravotechnika“) Ing. Libor Navarčík, 4651*14 (časť „Vykurovanie“) Ing. Ľuboš Nekoranec, 4709*SP*14, (časť „Elektroinštalácia“) Kornélia Zieglerová, 72/2016 , (časť „Požiarna ochrana“)
dátum spracovania dokumentácie:	07/2019
doložené doklady (kópie) :	<ul style="list-style-type: none">- LV č. 2104,- kópia katastrálnej mapy- „Žiadosti o vydanie stavebného povolenia“, zo dňa 14.8.2019, zaevidovaná v podateľni MČ Bratislava – Devín pod evid. č. 2971 dňa 14.8.2019,- „Rozhodnutie“, Mestskej časti Bratislava - Devín, č. D-364/2803/2019/Z/2/PA zo dňa 11.9.2019, o zamietnutí konania na vydanie stavebného povolenia,- „Odvolanie proti Rozhodnutiu o zamietnutí konania na vydanie stavebného povolenia pre stavbu „Rodinný dom“ na pozemku reg. C parc. č. xxxxxx v katastrálnom území Devín“, zo dňa 15.10.2019, zaevidované v podateľni MČ Bratislava – Devín pod evid. č. 3037 dňa 16.10.2019,- „Rozhodnutie“, Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, č. OU-BA-OVBP2-2020/28814/KIZ zo dňa 17.1.2020,

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu dvojpodlažného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, s pôdorysom 1.NP na stĺpových podperách a čiastočne ustupujúcim 2.NP, s prestrešením plochou strechou, v inundačnom území pri Devínskej ceste.

Na úrovni 1.NP je riešená tzv. denná časť pozostávajúca zo vstupnej haly, šatníka, komunikačných priestorov, kuchyne s jedálňou (jeden veľkopriestor), špajze, technickej miestnosti, hygienického zázemia, obývacej izby so schodiskom a z balkóna s orientáciou k Dunaju; na 2.NP je riešená tzv. nočná časť, pozostávajúca z komunikačných priestorov, 4 izieb, hygienického zázemia, šatníka a z terasy orientovanej k Dunaju. Vstup do objektu sa navrhuje na SV strane 1.NP (od Devínskej cesty) cez ext. schodisko z navrhovanej parkovacej plochy na stojkách. Na parkovaciu plochu nadväzujú ďalšie dve exteriérové schodiska, pozdĺž západnej a východnej strany rodinného domu, pre zabezpečenie prístupu na ostávajúcu časť pozemku. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3 p.m. Dopravné napojenie parkovacích státí sa navrhuje z Devínskej cesty. Súčasťou riešenia je aj napojenie na technickú infraštruktúru novými prípojkami vody, delenej kanalizácie a NN. Odvod splaškových vôd sa navrhuje kanalizačnou prípojkou DN 150 do žumpy (20m³); odvod dažďových vôd z objektu sa navrhuje cez novú kanalizáciu DN 150, zaústenú do vsakovacej šachty (pre vsakováciu šachtu bude osadená RN na požiaru vodu o objeme 22m³); zásobovanie vodou sa navrhuje cez existujúcu vodovodnú prípojku z verejného vodovodu v Devínskej ceste; zásobovanie el. energiou sa navrhuje NN prípojkou s napájacím miestom z exist. poistkovej skrine PRIS pri Devínskej ceste.

Navrhované kapacity (údaje uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemku: 1036 m²
- zastavaná plocha: 177,28 m²
- spevnené plochy: 113,50 m²
- hrubá podlažná plocha: 299,0 m²
- plocha zelene: 744,4 m²
- IZP: 0,17 (priemer v území 0,35); KZ: 0,72 (priemer v území 0,64);

Jestvujúce pomery v stabilizovanom území:

- celková zastavaná plocha: 1451 m²
- plocha bývania: 1213 m² (83,60 %)
- plocha polyfunkcie: 238 m² (16,40 %)

Navrhované pomery v stabilizovanom území:

- celková zastavaná plocha: 1629,10 m²
- plocha bývania: 1390,28 m² (85,34 %)
- plocha polyfunkcie: 238 m² (14,66 %)

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 zámeru v rozsahu predloženej architektonickej štúdie vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxx v k.ú. Devín (ďalej len „záujmový pozemok“ v príslušnom gramatickom tvare), funkčné využitie územia:

- **inundačné územie**, číslo funkcie **1300**, **stabilizované územie** (celý záujmový pozemok),
- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** (prevažná časť záujmového pozemku),

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie** (JZ strana záujmového pozemku - cca. 310 m²)

Funkčné využitie územia:

- **inundačné územie, číslo funkcie 1300**

Podmienky funkčného využitia plôch: Inundačné územie je územie priľahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využitia územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: plynulé odvádzanie veľkých povodňových prietokov ako aj odchodu ľadov

Prípustné: stavby a zariadenia v zmysle zákona o ochrane pred povodňami, zeleň vodných tokov nebrániaca odtoku povodňových prietokov, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu inundačného územia, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

Prípustné v obmedzenom rozsahu: stavby a zariadenia stanoveného konkrétneho funkčného využitia územia

Nepripustné: stavby a zariadenia v rozpore so zákonom o ochrane pred povodňami

- **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. 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

▪ **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Neprípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ak nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen na zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Upozornenie:

- pozemok sa nachádza **v inundačnom území**. Na činnosti v inundačnom území sa vzťahuje zákon o ochrane pred povodňami č. 7/2010 Z.z.,
- na územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok bola schválená územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - Územný plán zóny Devín I.

Mestská časť Bratislava - Devín obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „**Územný plán zóny Devín I**“. „**Územný plán zóny Devín I**“ (ďalej 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 uznesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Záujmový pozemok je súčasťou lokality označenej ako **FPC 28** – Pri Sihoti; v prevažnej miere je súčasťou regulačného bloku (ďalej len „RB“) **189**, Funkčné využitie – **BRD** (Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch), Typ **M**, podlažnosť 2+1; juhozápadná časť pozemku je súčasťou RB – **187**, Funkčné využitie – **IR** (Územie individuálnej a rodinnej rekreácie), Typ – **R2**, podlažnosť 1+1; severné nárožie je súčasťou lokality označenej ako **VKP** – Verejné komunikačné priestory.

Pozemok sa nachádza v inundačnom území. Severovýchodnou a čiastočne juhovýchodnou časťou záujmového pozemku sú vedené stavebné čiary.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

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.

ÚZEMIE INDIVIDUÁLNEJ A RODINNEJ REKREÁCIE (IR)

CHARAKTERISTIKA

Pozemky pre objekty individuálnej a rodinnej rekreácie doplnené pestovateľskými plochami, plochami vodných prvkov, plochami pre agroturistické aktivity. Zeleň vo významnej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

- objekty individuálnej a rodinnej rekreácie
- záhrady pri objektoch individuálnej a rodinnej rekreácie
- pestovateľské plochy - sady, vinice, trávne porasty
- objekty s hospodárskou, resp. agroturistickou funkciou
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

► Prípustné doplnkové

- drobné zariadenia občianskej vybavenosti (drobné prevádzky, služby) pre potreby záhradkárskej lokality,
- drobné zariadenia pre výrobu, úpravu a spracovanie poľnohospodárskych produktov
- skladové zariadenia pre potreby záhradkárskej lokality
- menší chov hospodárskych zvierat pre potreby agroturistických aktivít
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (chodníky, príp. cyklistické chodníky, garáže, parkovacie miesta,...) pre obsluhu územia
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti
- priestory pre nádoby na komunálny odpad slúžiace pre obsluhu regulačného bloku

► Nepripustné

- priemyselná a poľnohospodárska výroba (nad rámec agroturistických aktivít), stavebníctvo, skladové hospodárstvo
- doprava ako hlavná funkcia
- 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)
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY

► Na plochách IR v inundačnom území rešpektovať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

► Pre umiestňovanie zariadení drobných zariadení občianskej vybavenosti, služieb, agroturistických aktivít:

- svojou výškou, tvarovaním, materiálovým riešením stavebno-technickým a architektonickým riešením rešpektovať krajinný obraz a charakter a mierku okolitej zástavby,
- využívať ako najvhodnejšie lokality okrajové časti územia z dôvodu minimálneho zaťaženia rekreačného a obytného prostredia dopravou,
- zariadenia malých zariadení pre výrobu, úpravu a spracovanie poľnohospodárskych produktov pohľadovo aj funkčne doplniť zeleňou, zeleň umiestňovať vo vlastnom území – prípadne pozdĺž hranice vlastného územia,
- reklamné pútače navrhovať primerane okolitému prostrediu (mierkou, výtvarným riešením, umiestnením)

► Parkovanie:

- parkovanie užívateľov /vlastníkov objektov individuálnej a rodinnej rekreácie musí byť riešené na vlastných pozemkoch.
- nároky na parkovacie plochy užívateľov /vlastníkov objektov zabezpečiť v rámci pozemku, prípadne na príľahlom pozemku a nezaberať verejné komunikačné priestory, v prípade

priestorových možnosti parkovacích stojísk na verejných komunikačných priestoroch po dohode s mestskou časťou sú tieto parkovacie stojiská dopravne vyznačené a navrhované so zeleňou.

VEREJNÉ KOMUNIKAČNÉ PRIESTORY (VKP)

CHARAKTERISTIKA: Pozemky pre verejné komunikačné priestory s funkciami dopravnej vybavenosti, vrátane uzlových komunikačných priestorov a zelene, s prvkami malej architektúry. Zeleň v doplnkovej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

- pešie komunikačné priestory – ulice, námestia – s príslušným vybavením uličného mobiliáru
- cestné komunikácie
- cyklistické chodníky
- zástavky MHD
- sprievodná zeleň cestných komunikácií
- plochy zelene s parkovými / prírode blízkymi úpravami
- plochy zelene - dosadby a výsadby - s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
- uličné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky,...
- dosadby a výsadby s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter daného územia
- prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality, najmä prípustného mestského uličného, športovorekreačného mobiliáru, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, prístrešky, lavičky, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, osvetlenie...
- plochy statickej dopravy - vhodne začlenené do prostredia
- oddychové plochy
- rekreačné trasy
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírode blízkymi spôsobmi

► Prípustné doplnkové

- dočasné objekty komerčnej vybavenosti, občianskej vybavenosti - drobné objekty občianskej vybavenosti, prístrešky MHD, centrum pre vodičov MHD, predajňa cestovných lístkov, informačné centrum...
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti
- priestory pre nádoby na komunálny odpad slúžiace pre obsluhu regulačného bloku

► Nepripustné

- akékoľvek iné funkcie ako prípustné a prípustné doplnkové.

V Závaznej časti – Príloha č.2 (Regulačná tabuľka) ÚPN – Z Devín I stanovuje :

doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia pre

regulačné bloky: RB – 189 a RB – 187

činnosti v inundačnom území sú podmienené dodržaním ustanovení zákona č. 7/2010 Z.z. a č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

architektonicko – urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku RB – 189 :

prípustné stavebné úpravy existujúcich objektov IR (územie individuálnej a rodinnej rekreácie) v zmysle udržiavania. V inundačnom území je neprípustná výstavba ubytovacích zariadení na krátkodobé pobyty.

regulačného bloku RB – 187 :

prípustné stavebné úpravy existujúcich objektov IR (územie individuálnej a rodinnej rekreácie) v zmysle udržiavania. Výstavbu, nadstavbu a prístavbu objektov IR – podmieniť súhlasným stanoviskom vodohospodárskych orgánov. Nepripustná výstavba ubytovacích zariadení na krátkodobé pobyty.

TYP INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA:

Tab. TYP M – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)

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)
M	≤ 300	0,35	0,40	skutočná výmera
	301 - 400	0,30	0,40	skutočná výmera
	401 - 500	0,26	0,40	skutočná výmera
	501 - 600	0,23	0,40	skutočná výmera
	601 - 740	0,21	0,40	skutočná výmera
	≥ 741	0,21	0,40	740 bez ohľadu na veľkosť pozemku

- 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.

Tab. TYP R2 – pozemky v územiach individuálnej a rodinnej rekreácie

Druh zástavby	Výmera pozemku	IZP max.	KZ min.	Výmera pozemku pre výpočet maximálnej zastavanej plochy (m ²)	Výmera pozemku pre výpočet minimálnej plochy zelene (m ²)
Objekty pre individuálnu rekreáciu	≤ 257 m ²	0,14	0,86	-	Skutočná výmera
	> 257 m ²	0,06	0,86	600 bez ohľadu na veľkosť pozemku (pri dodržaní koeficientu zelene)	

Poznámka: na pozemkoch do výmery 257 m² je rozsah novej budovacej zástavby obmedzený dodržaním indexu zastavanej plochy a minimálnej požadovanej plochy zelene. Na väčších pozemkoch je pri dodržaní minimálnej požadovanej plochy zelene prípustné umiestniť objekty pre individuálnu rekreáciu s maximálnou zastavanou plochou 36 m². V regulačnom blokuje nie možné umiestniť budovy v menšej vzdialenosti od hranice pozemku ako 2 metre. Najmenšia vzdialenosť budov v regulačnom bloku je 4 metre.

Pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený index zastavanej plochy (**Izp**) s hodnotou 0,00,

Pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (**ZI**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy protipovodňovej ochrannéj línie (**HR**) a vodné toky a plochy (**VVT**) je určená maximálna podlažnosť s hodnotou 0.

V zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I, kap. 2.7.1.1 DEVÍNSKA CESTA:

Pri rozvoji cestnej dopravy v priestore Devínskej cesty je potrebné sa riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívami:

- rekonštruovať a rozšíriť Devínsku cestu v zmysle funkčnej triedy C1, kategórie MO 9/50,
- rekonštruovať Devínsku cestu v úseku nad dunajskými ramenami – kamenným násypom s podestou cca 2 - 4 m pod úroveň Devínskej cesty spevniť svah a tým stabilizovať aj teleso Devínskej cesty,
- cyklistickú cestu viesť mimo telesa Devínskej cesty,
- popri Devínskej ceste vybudovať chodník pre peších; podľa priestorových možností vybudovať peší chodník ako samostatné teleso oddelené sprievodnou zeleňou,
- znížiť počty súčasných výjazdov priamo z pozemkov na Devínsku cestu, nevytvárať nové výjazdy, hľadať možnosti spoločného výjazdu z viacerých pozemkov,
- zlepšiť rozľadové pomery v križovatkách na Devínskej ceste,
- počet výjazdov zo severného areálu Kameňolomu Devín zredukovať na jeden hlavný výjazd,
- stabilizovať svahy nad cestnou komunikáciou.

Upozornenie:

- pozemok sa nachádza v inundačnom území. Na činnosti v inundačnom území sa vzťahuje zákon o ochrane pred povodňami č. 7/2010 Z.z. V zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I sú

činnosti v inundačnom území podmienené dodržaním ustanovení zákona č. 7/2010 Z.z. a č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov,

- ÚPN – Z Devín I navrhuje v Devínskej ceste (resp. v kontakte s Devínskou cestou), stavby zaradené medzi verejnoprospešné stavby: chodník (oddelený od cestnej komunikácie minimálne pásom zelene, vedený paralelne s cyklistickou trasou alebo v koridore cyklistickej trasy - podľa priestorových možností) – (D14); medzinárodná Moravsko – Dunajská cyklotrasa - (D13), STP plynovod D 160 - (PL1); výstavba a rekonštrukcia verejnej kanalizácie - (CV4), dopravná vybavenosť – rozšírenie Devínskej cesty - (D1), splašková stoka od kameňolomu až do Karlovej Vsi – (CV1),
- v Devínskej ceste ÚPN – Z Devín I navrhuje splaškovú kanalizáciu DN 400; pri JV strane záujmového pozemku ÚPN – Z Devín I navrhuje dažďovú kanalizáciu DN 600 a plynovod D 63,
- v Devínskej ceste sa nachádzajú viaceré rozvody technickej infraštruktúry (vodovod DN 150, káblovod, miestny optický kábel, elektrické vedenie L 405,).

VYHODNOTENIE PREDLOŽENÉHO RIEŠENIA VO VZŤAHU K PLATNÝM ÚZEMNOPLÁNOVACÍM DOKUMENTÁCIÁM:

pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje

ÚPN funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 a inundačné územie, číslo funkcie 1300

a

ÚPN – Z Devín I, funkčné využitie územia: územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD), územie individuálnej a rodinnej rekreácie (IR), verejné komunikačné priestory (VKP) a inundačné územie.

Na činnosti v inundačnom území sa vzťahuje zákon o ochrane pred povodňami č. 7/2010 Z.z. (ďalej „zákon o povodniach“ v prísl. gramatickom tvare).

V zmysle záväznej časti ÚPN, C.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH, kap. C.2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH, je novostavba rodinného domu v území málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, v súlade s ÚPN (stavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy); v území záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, je v rozpore s ÚPN (stavby rodinných domov, ako stavby nesúvisiace s funkciou rekreácie, patria medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy) a v inundačnom území, číslo funkcie 1300, je v rozpore s ÚPN (stavby rodinných domov, ako stavby v rozpore so zákonom o ochrane pred povodňami, patria medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy).

Aj keď navrhovaná novostavba rodinného domu podľa predloženého riešenia, fyzicky nezasahuje do časti záujmového pozemku, ktorá je súčasťou funkčnej plochy 1203, je v projektovej dokumentácii pri bilanciách intenzity využitia územia počítané aj s touto plochu pozemku, čo je v rozpore s metodikou ÚPN. Ďalej uvádzame, že bilancie celkovej zastavanej plochy nie sú v projektovej dokumentácii realizované v zmysle kap. 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch (definícia základných pojmov). Podľa nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje intenzita využitia územia hodnoty: IZP = 0,354, IPP = 0,412.

Preukázanie súladu navrhovanej novostavby rodinného domu, vo vzťahu ÚPN – Z Devín I, v projektovej dokumentácii absentuje. Podľa nášho odborného posúdenia konštatujeme, že v území s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD), patria rodinné domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy; v území individuálnej a rodinnej rekreácie (IR), patria rodinné domy, ako stavby nesúvisiace s funkciou rekreácie medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Zároveň je záujmový pozemok súčasťou inundačného územia, v ktorom

je stavebná činnosť v zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I, „Záväzná časť – Príloha č. 2“ v prípade RB - 187 a RB - 189 (súčasťou ktorých je záujmový pozemok), podmienená dodržaním ust. zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (ďalej len „zákon o povodniach“ v prísl. gramatickom tvare) a zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V zmysle §20 ods. (5) písm. a) zákona o povodniach je v inundačnom území zakázané umiestňovať bytové budovy. Rodinný dom je v zmysle § 43b ods.1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), bytovou budovou.

Novostavba rodinného domu je v rozpore s ÚPN a ÚPN – Z Devín I vo vzťahu k zákonu o povodniach a v rozpore so spôsobmi funkčného využitia územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 a územie individuálnej a rodinnej rekreácie (IR).

Navrhovaný investičný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Devín I.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby; s povolením stavby:	Rodinný dom
na pozemku reg. „C“ KN:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Devínska cesta

ODÔVODNENIE :

pozemok parc. č. xxxxxx v k.ú. Devín, sa nachádza v území, na ktoré je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - ÚPN a územný plán na zonálnej úrovni, ÚPN – Z Devín I (s účinnosťou od 1.3.2019), regulujúci stavebnú činnosť až na parcelu.

ÚPN, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín, funkčné využitie územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (prevažná časť pozemku), záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 (juhozápadná časť pozemku) a inundačné územie, číslo funkcie 1300. Na činnosti v inundačnom území sa vzťahuje zákon o povodniach.

V zmysle § 43b ods.1 písm. b) stavebného zákona je rodinný dom bytovou budovou. V zmysle §20 ods. 5 písm. a) zákona o povodniach je v inundačnom území zakázané umiestňovať bytové budovy. V zmysle záväznej časti ÚPN, kap. C.2 *Regulácia funkčného využitia plôch*, sú stavby a zariadenia v rozpore so zákonom o ochrane pred povodňami zaradené medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy – inundačné územie, číslo funkcie 1300.

Rodinný dom je v rozpore s ÚPN z hľadiska spôsobov funkčného využitia územia – inundačné územie, číslo funkcie 1300.

Zároveň konštatujeme, že časť záujmového pozemku sa nachádza v území: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, v ktorom sú stavby rodinných domov, ako stavby nesúvisiace s funkciou rekreácie, zaradené medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Aj keď stavba rodinného domu (na podklade predloženého riešenia), priamo nezasahuje do funkčnej plochy 1203, bola intenzita využitia územia v predloženom riešení, bilancovaná z celkovej plochy záujmového pozemku (1036 m²), t.j. aj z jeho časti, ktorá je súčasťou funkčnej plochy 1203, čo je v rozpore s metodikou ÚPN. Ďalej k bilanciam intenzity využitia územia, uvedeným v projektovej dokumentácii uvádzame, že do celkovej zastavanej plochy nie je započítaná plocha „parkovacej plošiny na stojkách“, ktorá má vplyv na výslednicu IZP (v zmysle záväznej časti 2.2.2. Intenzita využitia funkčných plôch, definícia pojmov). Podľa nami

vykonaného kontrolného prepočtu dosahuje intenzita využitia záujmového pozemku nasledujúce hodnoty: zastavaná plocha: 257,28 m², podlažná plocha: 298, 88 m²; IZP = 0,354, IPP = 0,412 z časti záujmového pozemku, ktorá je súčasťou územia – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Záujmový pozemok, je súčasťou územia, na ktoré je schválená aj územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni ÚPN – Z Devín I, regulujúca stavebnú činnosť až na parcelu. Podľa §4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pred 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 zaevidovaná v podateľni Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, po nadobudnutí účinnosti ÚPN – Z Devín I; žiadosť o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu, bola zaevidovaná v podateľni Mestskej časti Bratislava – Devín, dňa 14.8.2019, t.j. po nadobudnutí účinnosti VZN č. 4/2018, na základe čoho sa vyžaduje posúdenie predloženého riešenia aj vo vzťahu k ÚPN – Z Devín I. Posúdenie súladu navrhovanej stavby s ÚPN – Z Devín I v predloženej projektovej dokumentácii absentuje.

Na základe nášho odborného posúdenia konštatujeme, že záujmový pozemok je v prevažnej miere súčasťou územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD), jeho juhozápadná časť je súčasťou územia individuálnej a rodinnej rekreácie (IR) a severné nárožie je súčasťou plochy - verejné komunikačné priestory (VKP). Pozemok sa zároveň nachádza v inundačnom území na ktoré sa vzťahuje zákon o povodniach.

V ÚPN – Z Devín I, bola v zmysle „Vyhlášky č.5/2014 Okresného úradu Bratislava, ktorou sa určuje rozsah inundačného územia v lokalite „Ostrov Sihot’ a Devínska cesta pri vodnom toku Dunaj v rkm 1872,300-1876,700“, (ďalej len „Vyhláška“ v prísl. gramatickom tvare), čiastočne upravená a pozmenená hranica vymedzeného inundačného územia oproti vymedzenému územiu v ÚPN. Vyhláška bola rozsudkom v mene SR, sp. zn. 6S/221/2014-204, IČS:1014201731 zo dňa 31.1.2019 zrušená a vec bola vrátená Okresnému úradu Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava na nové konanie. Zrušením Vyhlášky je upravená a pozmenená hranica inundačného územia neplatná, čo však podľa nášho odborného názoru nemá vplyv na rozsah pôvodne vymedzeného inundačného územia v zmysle ÚPN. Záujmový pozemok sa aj pred nadobudnutím účinnosti cit. Vyhlášky nachádzal v inundačnom území, t.j. jej zrušenie nemá vplyv na zmenu prípadných obmedzení vyplývajúcich zo zákona o povodniach.

V „Záväznej časti - Príloha 2“, ÚPN – Z Devín I, sú pre územia regulačných blokov: RB - 189 a RB - 187, (v ktorých sa záujmový pozemok nachádza), v časti „Funkčno - priestorová regulácia a zastavovacie podmienky“, stanovené *Doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia funkčného využitia*: „činnosti v inundačnom území sú podmienené dodržaním ustanovení zákona č. 7/2010 Z.z. a č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov“.

V zmysle §20 ods. 5 písm. a) zákona o povodniach je v inundačnom území zakázané umiestňovať bytové budovy. V zmysle § 43b ods.1 písm. b) stavebného zákona je rodinný dom bytovou budovou.

Novostavba rodinného domu v RB - 189 a RB - 187 je v rozpore so „Záväznou časťou - Príloha 2“ ÚPN – Z Devín I, vo vzťahu k zákonu o povodniach.

Ďalej sú v „Záväznej časti - Príloha 2“, ÚPN – Z Devín I, pre územia regulačných blokov RB - 189 a RB - 187, (v ktorých sa záujmový pozemok nachádza), v časti „Funkčno - priestorová regulácia a zastavovacie podmienky“, stanovené aj požiadavky a obmedzenia z hľadiska architektonicko – urbanistických intervencií. V RB – 187, s funkčným využitím IR, je stanovené: „prípustné sú stavebné úpravy existujúcich objektov IR v zmysle udržiavania. Výstavbu, nadstavbu a prístavbu objektov IR – podmieniť súhlasným stanoviskom vodohospodárskych orgánov. Nepripustná výstavba ubytovacích zariadení“. V RB – 189, s funkčným využitím BRD, je stanovené: „prípustné sú stavebné úpravy existujúcich objektov IR v zmysle udržiavania. V inundačnom území je neprípustná výstavba ubytovacích zariadení na krátkodobé pobyty“.

Zároveň upozorňujeme, že z hľadiska funkčného využitia je stavba rodinného domu v RB – 187 (funkčné využitie – IR) ako stavba nesúvisiaca s funkciou neprípustná.

Preukazovanie rešpektovania intenzity využitia územia vo väzbe na typ intenzity M, resp. R2 je irelevantné s poukázaním na rozpor predmetnej stavby s ÚPN – Z Devín I vo vzťahu k zákonu o povodniach a rozporu z hľadiska funkčného využitia v území individuálnej a rodinnej rekreácie (IR) v ktorej sa časť záujmového pozemku nachádza.

Z vyššie uvedených dôvodov je konštatovaný rozpor predloženého riešenia s ÚPN a ÚPN - Z Devín I.

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

Co: MČ Bratislava – Devín
Magistrát – OUP, ODI, archív