

Plošné bilancie riešeného územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):

- plocha riešeného územia: 713 m²
 - plocha pozemku pre výpočet intenzity využitia územia: 700 m² (13 m² - rezerva pre navrhovanú komunikáciu v severnej časti pozemku)
 - zastavaná plocha: 121,48 m²
 - plocha zelene: 453,87 m²
 - podlažná plocha: 279,73 m²
- IZP = 0,17, IPP = 0,399, KZ = 0,648

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 01,02,03 a 05:

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: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; rozvojové územie, kód reg. B;** napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje aj v pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia, pre ktoré ÚPN stanovuje funkčné využitie - **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc.č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín).

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. 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

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: pozemok parc. č. xxxx, v k.ú. Devín, 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. B**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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).

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. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN Z (kap. 2.2.5 záväznej časti ÚPN): pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územia: **MČ Devín:** Devín – SV; Devín – zóna SZ od kameňolomu; Devín – zóna Kráľová hora; **Zlaté schody;** Rekreačné plochy pod lesom a pri rieke Morave; Územie OP NKP Slovanské hradisko.

Upozornenie:

- severne od parc.č. xxxx, v k.ú. Devín sa nachádza rajón potenciálne nestabilných území,
- ÚPN v Devínskej ceste (resp. v kontakte s Devínskou cestou), navrhuje stavby zaradené medzi verejnoprospešné stavby: cyklistická doprava (D 79 – medzinárodná moravsko – dunajská cesta); ľavobrežný kanalizačný systém (K1 - dobudovanie a rekonštrukcia kanalizačného systému zberača A),
- v Devínskej ceste ÚPN navrhuje diaľkovú optickú káblovú trasu, STL plynovod, splaškovú kanalizáciu vrátane ČS,
- v Devínske ceste a v lokalite Zlaté schody sa podľa ÚPN nachádzajú rozvody verejnej technickej infraštruktúry (telekomunikačný káblovod, RSU, ..),
- ÚPN navrhuje rekonštrukciu Devínskej cesty na komunikáciu FT C1 + C s MHD; v Devínskej ceste (resp. v kontakte s Devínskou cestou) ÚPN navrhuje hlavnú cyklistickú trasu (D79).

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.

Severná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxx v k.ú. Devín, je súčasťou územia s funkčným využitím **VKP – Verejné komunikačné priestory** s navrhovanou komunikáciou **FT D1, š. 3,5m**; ostávajúca (prevažná) časť pozemku parc. č. xxxx, v k.ú. Devín je súčasťou lokality označenej ako **FPC 27 – Zlaté schody**, funkčné využitie – **BRD** (územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch), regulačný blok (RB) **183**; typ **B1**, podlžnosť **2+1**. Severnou časťou pozemku parc.č. xxxx, v k.ú. Devín sú v zmysle ÚPN – Z Devín vedené uličná a stavebná čiara; južnou časťou pozemku je vedená stavebná čiara (4 m od hranice RB).

Pozemok parc. č. xxxxxx a severná časť pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín (s navrhovanými IS), sú súčasťou lokality označenej ako **VKP – Verejné komunikačné priestory** s navrhovanou rekonštrukciou a rozšírením komunikácie Devínska cesta na komunikáciu FT C1, kategórie MO 9/50 (zaradená medzi verejnoprospešné stavby - D 1).

FUNKČNÉ VYUŽITIE

▪ 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.

▪ 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
- Parkovanie
- nároky užívateľov/vlastníkov objektov na parkovacie plochy zabezpečiť na vlastnom pozemku a nezaberat' 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.

TYP INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA:

Tab. TYP **B1** – 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 480 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)
B1	480-600	0,22	0,40	skutočná výmera
	601-700	0,20	0,40	skutočná výmera
	701-790	0,19	0,40	skutočná výmera
	791-1000	0,18	0,40	skutočná výmera
	1001-2000	0,15	0,60	skutočná výmera
	≥ 2000	0,15	0,60	2000 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.

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

doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia pre RB 183

pri novej výstavbe zohľadniť evidované zosuvné územie. Stavebné využitie overiť inžiniersko-geologickým prieskumom

architektonicko – urbanistické intervencie v rámci RB 183

pripustné 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.

dopravná dostupnosť/parkovanie

parkovanie na vlastnom pozemku.

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,
- 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 rozhľadové pomery v križovatkách na Devínskej ceste,
- stabilizovať svahy nad cestnou komunikáciou.

V zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I:

kap. 2.7 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, o.i. :

- nové cestné komunikácie realizovať, resp. jestvujúce rekonštruovať v smerovom a šírkovom usporiadaní navrhovanom v ÚPN Z Devín I (grafická časť – výkres č. 6) podľa platných noriem a predpisov,
- rešpektovať minimálne šírky verejných komunikačných priestorov navrhované v ÚPN Z Devín I, rovnako ako odstupy nových objektov od osi príľahlej cestnej komunikácie; v existujúcich verejných komunikačných priestoroch s nedostatočnou šírkou pre vybudovanie normových cestných komunikácií rozšíriť uličný profil podľa priestorových možností,
- rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej trasovanie ako aj pripravované stavby dopravnej infraštruktúry a ich trasovanie,

kap. 2.10 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNÝCH KOMUNIKAČNÝCH PRIESTOROV, o.i.:

- navrhovanou zástavbou v rozvojových územiach a stavebných medzerách, resp. prestavbou existujúcich objektov, rešpektovať profil verejného komunikačného priestoru navrhovaný v ÚPN Z Devín I,
- navrhovať oplotenia na vysokej výtvarnej a dizajnerskej úrovni zodpovedajúcej kvalitám a potenciálu hodnotného prírodného a kultúrno-historického prostredia,
- vyžadovať prípustnú výšku priehľadného oplotenia do 180 cm, v prípade plného oplotenia do 150 cm,
- pri realizácii oplotení uprednostňovať prírodné materiály,
- za najvhodnejšie oplotenia považovať priechodné pletivové a latkové oplotenia (priechodné pre drobné živočíchy) z prírodných materiálov, oplotenia kombinované so zeleňou a živé ploty

Upozornenie:

- z hľadiska dopravnej infraštruktúry, ÚPN – Z Devín I navrhuje v lokalite **FPC 27 – Zlaté schody** : upraviť existujúce komunikácie podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I, na upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 so šírkami 5,0m a 3,5 m s výhybňami vo vzdialenosti max. 80 m podľa následnej PD; obmedziť pripojenia na Devínsku cestu z rodinných domov, pripojenie realizovať podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I cez spoločný výjazd s min. š. 3,5 m; upraviť napojenie ulice Zlaté schody na Devínsku cestu,

- 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); medzinárodnú Moravsko – Dunajská cyklotrasu - (D13), STL plynovod D160 - (PL1); výstavbu a rekonštrukciu verejnej kanalizácie - (CV4), dopravnú vybavenosť – rozšírenie Devínskej cesty - (D1), splaškovú stoku od kameňolomu až do Karlovej Vsi – (CV1),
- v Devínskej ceste ÚPN – Z Devín I navrhuje splaškovú kanalizáciu DN 400 vrátane ČS; STL plynovod D160,
- v Devínskej ceste a v lokalite „Zlaté schody“ sa v zmysle ÚPN – Z Devín I nachádzajú viaceré rozvody technickej infraštruktúry (vodovod DN 150, DN 100; elektrické vedenie L 405, miestny optický kábel).

VYHODNOTENIE PREDLOŽENÉHO RIEŠENIA VO VZŤAHU K PLATNÝM ÚZEMNOPLÁNOVACÍM DOKUMENTÁCIÁM:

Vo vzťahu k ÚPN, navrhovaná novostavba rodinného domu patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP = 0,17, IPP = 0,399, KZ = 0,648), novostavba rodinného domu, rešpektuje prvky intenzity využitia územia, viažuce sa ku kódu reg. B (IZP:0,23, IPP: 0,40, KZ:0,40), určené pre priestorové usporiadanie vo väzbe na typ zástavby a plochu pozemku (600 m² – 1000 m²).

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska funkcie (bývanie), typologického druhu zástavby (rodinný dom), spôsobu zástavby (izolovaná zástavba) a intenzity využitia územia (IZP = 0,17, IPP = 0,399, KZ = 0,648), je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Vo vzťahu k ÚPN – Z Devín I, novostavba rodinného domu patrí medzi prípustné spôsoby využitia územia BRD (Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch). Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP = 0,17, IPP = 0,399, KZ = 0,648), novostavba rodinného domu rešpektuje intenzitu využitia územia, určenú pre typ B1 (IZP = 0,20, KZ = 0,40) vo väzbe na výmeru pozemku od 601-700 m² a povolenú podlažnosť 2+1.

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska funkcie (bývanie), typologického druhu zástavby (rodinný dom), spôsobu zástavby (izolovaná zástavba), intenzity využitia územia (IZP = 0,17, IPP = 0,399, KZ = 0,648) a podlažnosti je v súlade s ÚPN – Z Devín I.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03 a 05 a s Územným plánom zóny Devín I.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Novostavba rodinného domu“
na pozemku reg. „C“ KN:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Devínska cesta, lokalita „Zlaté schody“

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,
- 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia: požadujeme plochú strechu v ďalšom stupni dokumentácie riešiť tak, ako je navrhovaná, t.j. ako vegetačnú, (nepochôdzne strechy ako extenzívne s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm a pochôdzne - strešné terasy, ako tzv. intenzívne vegetačné strechy s min. hrúbkou substrátu 25 cm); spevnené plochy (vrátane plôch parkovacích) v maximálnej možnej miere požadujeme riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...); oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území. Vhodnosť navrhovaného spôsobu odvádzania dažďových vôd preukázať inžinierko - geologickým a hydro – geologickým posúdením záujmového územia,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- upozorňujeme, že záujmové pozemky sa nachádzajú v rajóne potenciálne nestabilných území,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zmerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v zmysle Územného plánu hl.m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, záujmový pozemok nie je dotknutý žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou. Upozorňujeme, že na prístupovej komunikácii Devínska cesta je navrhované rozšírenie na komunikáciu FT C1 MO9,
- v zmysle ÚPN – Z Devín I, je pozemok dotknutý výhľadovou dopravnou stavbou, a to upokojenou komunikáciou FT D1 o š. 3,5 m, navrhovanou ako obojsmerná s výhybňami vzdialenými max. 80 m,
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava, alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu,

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- pri súbehu a krížení inžinierskych sietí, prechádzajúcich predmetným územím, je potrebné rešpektovať stanoviská dotknutých orgánov a organizácií,

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:

K zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: Koordinačná situácia, Rez B-B'
Co: MČ Bratislava – Devín + príloha
Magistrát – OUIC, ODI