

**ENPI s.r.o.  
Estónska 1/A  
821 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIK 49312/2019-388613      Ing.arch. Hanulcová/199      23.04.2020

Vec:

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

investor:	XX
stavba:	<b>Radový rodinný dom a samostatne stojaci RD</b>
žiadosť zo dňa:	10.07.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. František Lehocký, Trenčín</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2019</b>
doložené doklady:	<b>projektová dokumentácia - DÚR</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu rodinných domov, ktoré sú v projektovej dokumentácii uvádzané ako radový rodinný dom a samostatne stojaci rodinný dom, na Bršlenovej ulici, k.ú. Devínska Nová Ves. Objekty rodinných domov sú osadené na mierne svahovitom teréne obdĺžnikového tvaru pozemku. Vstup na pozemok je z priľahlej komunikácii Bršlenová ulica. Stavebný objekt SO-1 pozostáva z dvoch stavebných objektov rozdelených na časť A a B. Objekt SO-1 je riešený ako dvojtrakt (časť A a B) so spojenou platformou prvého nadzemného podlažia. Druhé nadzemné podlažia každej časti A a B sú oddelené terasami. Objekty sú nepodpivničené. V každej časti A a B rodinného domu je situovaná jedna bytová jednotka. Rodinný dom C je riešený z časti ako dvojpodlažný a z časti ako jednopodlažný. Výška atiky strechy od podlahy 1.NP je +6,75m. Spevnené plochy sú riešené v garážach rodinných domov, ako aj na teréne. Celkovo je navrhovaných 7 parkovacích miest na pozemku investora.

**Bilančné údaje:**celková plocha riešeného pozemku = 1778m<sup>2</sup> (parc. č. xxx = 445m<sup>2</sup> + parc. č. xxx = 1333m<sup>2</sup>)zastavaná plocha RD SO-1 = 351m<sup>2</sup>zastavaná plocha RD SO-2 = 154m<sup>2</sup>spevnené plochy = 283m<sup>2</sup>

počet parkovacích miest = 7 (z toho 3 PM v garáži rodinných domov + 4 PM na pozemku investora)

**IZP = 0,252; IPP = 0,474 = 0,5; KZ = 0,589 = 0,6**

**Členenie stavby:**

- SO-1A Radový dom – rodinný dom A
- SO-2B Radový dom – rodinný dom B
- SO-2 Samostatne stojaci rodinný dom C
- SO-3 Oplotenie
- SO-4 Spevnené plochy
- SO-5 Vodovodná prípojka
- SO-6 Kanalizačná prípojka
- SO-7 NN prípojka

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. **xxxxxxxxxx** stanovuje 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.

***Intenzita využitia územia:***

Parcely sú 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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

**Vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia na záujmové pozemky parc.č. xxxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves:**

Výmera pozemku = 1778m<sup>2</sup> (445+1333)

Zastavaná plocha = 306+142 = 448m<sup>2</sup>

**IZP = 0,252**

Podlažná plocha = 732m<sup>2</sup>

**IPP = 0,474 = 0,5**

Plocha zelene = 1036m<sup>2</sup>

**KZ = 0,583 = 0,6**

Plánovaná výstavba je situovaná v území s jestvujúcou rozvoľnenou zástavbou rodinných domov, samostatne stojacich, ako aj radovou zástavbou rodinných domov. Zastrešené sú sedlovými, ale aj plochými strechami. Konštatujeme, že navrhovaná výstavba svojím objemom, hmotou ako aj architektonickým prevedením a urbanistickým návrhom umiestnenia nenaruša jestvujúcu zástavbu predmetného stabilizovaného územia. Charakter existujúcej zástavby smerujúci do vnútroblokov a uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie predurčila rôznorodú urbanizáciu mestskej časti. Typ zástavby v území je určený už existujúcimi rodinnými domami umiestnenými v rámci vnútroblokovej zástavby. Navrhovaná zástavba rodinných domov dotvára jestvujúci charakter územia, a akceptuje prírodné prvky v riešenom území. Z hľadiska posúdenia predloženej dokumentácie možno konštatovať, že investičný zámer rešpektuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia.

Z uvedeného vyplýva, že 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:	<b>Radový rodinný dom a samostatne stojaci RD</b>
na parcele číslo:	<b>parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>Bršlenová ulica</b>

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 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 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:**

Z hľadiska legislatívy (zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie) a z typologického hľadiska predstavuje radový rodinný dom, tri a viac rodinných domov umiestnených vedľa seba. Upozorňujeme, že navrhovaný radový rodinný dom podľa predloženej dokumentácie nepatrí podľa delenia rodinných domov medzi radové rodinné domy. Predložený investičný návrh radového rodinného domu skôr spĺňa charakteristiku rodinného dvojdomu, resp. samostatne stojaceho rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi z verejnej komunikácie (§43b, ods.2 stavebného zákona).

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 a ods. 4 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

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – DNV, Stavebný úrad + potvrdená situácia

- Magistrát – OUP, ODI