



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIIC 51684/2018 - 402150	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 25.9.2019
-----------------------	---	---	-------------------------

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Nadstavba rodinného domu“, Rímska ul. , pozemky parc.č. xxxxxxxxxx v k.ú. Devín; NN prípojka na parc.č. xxxxx v k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	23.8.2018, doplnenie podania zo dňa 9.9.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR (časť „Architektúra“)
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Roman Smutný, 1098*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	07/2018
predložené podklady:	- stanovisko MČ Bratislava – Devín, č. 54/2568/2018/Ze zo dňa 18.9.2018 k investičnému zámeru, - záväzné stanovisko KPU, č. KPUBA-2019/13378-5/41291/PRA,BIĽ zo dňa 30.7.2019

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby jednopodlažného, podpivničeného rodinného domu, prestrešeného sedlovou strechou, na Rímskej ul.č. 2 v Bratislave, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxx v k.ú. Devín v rozsahu: búracie práce, nadstavba jednoúrovňového podkrovia s ďalšou bytovou jednotkou. Výslednicou navrhovanej zmeny dokončenej stavby bude jednopodlažný, podpivničený rodinný dom s jednoúrovňovým podkrovím, s 2 bytovými jednotkami (každá so samostatným vstupom). Napojenie na technickú infraštruktúru v území sa navrhuje cez exist. prípojky, okrem napojenia na rozvody el. energie kde sa navrhuje nová NN prípojka z Avarskej ul. Nároky na statickú dopravu sú riešené v rámci pozemku investora, na existujúcich spevnených plochách.

Bilancie intenzity využitia územia uvedené v dokumentácii:

- plocha pozemku (parc.č. xxxxxxxxxx) : 375 m²
- zastavaná plocha: 107 m²
- spevnené plochy: 108 m²
- zeleň: 160 m²

:*intenzita*: IZP = 0,285, IPP = 0,57, KZ = 0,426

:intenzita využitia územia vo funkčnej ploche (z reprezentatívnej vybratej vzorky stavieb): IZP= 0,15 – 0,63; IPP = 0,24 – 0,63; KZ = 0,19 – 0,73.

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. xxxxx, xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devín, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare) reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie vonkajšieho mesta.** Pozemky sa nachádzajú v OP NKP Devín – Slovanské Hradisko.

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 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

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

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“ v prísl. gramatickom tvare) 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. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devín, sú súčasťou lokality označenej ako „**FPC 1 – Devín – historická obec**“, regulačný blok **23, kód BRD** – Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch, podlažnosť 1+1, typ – **M** (intenzita využitia územia); parc.č. xxxx, v k.ú. Devín je súčasťou lokality označenej ako **VKP** – verejné komunikačné priestory. Pozemky sa nachádzajú v OP NKP Devín – Slovanské hradisko.

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 území 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.

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.

Typ intenzity využitia územia: **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	0,4	skutočná výmera
	301-400	0,3	0,4	skutočná výmera
	401-500	0,26	0,4	skutočná výmera
	501-600	0,23	0,4	skutočná výmera
	601-740	0,21	0,4	skutočná výmera
	≥ 741	0,21	0,4	740 bez ohľadu na veľkosť pozemku

- pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinskej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený index zastavanej plôch (**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 ochrannej línie (**HR**) a vodné toky a plochy (**VVT**) je určená maximálna podlažnosť s hodnotou 0.

Žiadosť o záväzné stanovisko bola doručená na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 23.8.2018, doplnenie podania zo dňa 9.9.2019; územné konanie o umiestnení stavby na stavebnom

úrade bolo začaté pred 1.3.2019.

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“.

V nadväznosti na vyššie uvedené je navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu posudzovaná vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Podľa nami vykonaného kontrolného preverenia, dochádza v prípade navrhovanej zmeny dokončenej stavby k nárastu výslednice IPP (IPP = 0,39). Výslednica IZP a KZ zostáva bez zmeny.

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

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia, navrhovanou nadstavbu jedného úrovňového podkrovia, dochádza k nárastu celkovej podlažnej plochy a výslednice IPP (IPP = 0,39). Zmena dokončenej stavby rodinného domu rešpektuje charakter stabilizovaného územia funkčnej plochy; stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením nevnáša do stabilizovaného územia 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	„Nadstavba rodinného domu“
na pozemky parc. č.	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území	Devín
miesto stavby	Rímska , Avarska 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.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 architektonicko - stavebného riešenia:

- 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 ich realizáciu. Z hľadiska použitia drevín všeobecne – odporúčame najmä použitie domácich druhov drevín, odolných voči klimatickým zmenám; použitie introdukovaných drevín – odporúčame použiť také dreviny, ktoré svojou štruktúrou a textúrou (prípadne farbou olistenia) sú blízke domácim drevinám,

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- statickú dopravu riešiť výlučne na pozemku investora a v plnom rozsahu v zmysle platnej STN 736110/Z2,

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:

Pozemky sa nachádzajú v OP NKP Devín – Slovanské Hradisko.

V prípade ak v budúcnosti dôjde k zmene odkanalizovania stavby požadujeme toto riešiť v rámci verejnej kanalizácie v Rímskej ul., príp. Avarskej ul.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: Situácia, Priečný rez – Nový stav, Pohľady - Nový stav,

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy

MAGS - OUIC archív