



| | | | |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
| | MAGS OUI | Ing. Petrová / kl.491 | 17.10.2017 |
| | 45089/2017 - 392622 | | |

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | |
| investičný zámer: | „Novostavba RD – Bratislava – Devín“, Zlaté schody, parc.č. 2062 a 2063/1 v k.ú Devín |
| žiadosť zo dňa: | 25.5.2017, doplnenie podania 27.9.2017 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie (časť architektúra) |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Branislav Loskot, * 1403 AA* |
| dátum spracovania dokumentácie: | 05/2017 (Sprievodná a súhrnná technická správa, Širšie vzťahy, Pohľad severný, Pohľad južný, Pohľad východný, Pohľad západný), 08/2017 (Koordinačná situácia, Situácia na podklade KM, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rez B01 – B01, Rozšírený rez B01 – B01) |

Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného, dvojpodlažného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, na pozemkoch parc.č. 2062 a 2063/1 v k.ú. Devín, v lokalite Zlaté schody, po asanácii existujúcej chaty na parc.č. 2062 v k.ú. Devín. K rodinnému domu, navrhovanému na SV strane záujmových pozemkov, v území s výraznými sklonovými pomermi, je riešený peší prístup z komunikácie Zlaté schody cez exteriérové vyrovnávacie schodiská. Na 1.NP rodinného domu sa navrhuje tzv. denná časť (hlavný vstup, zádverie, hygienické zázemie, technická miestnosť, obývacia izba s kuchynským kútom a schodiskom, pracovňa a sklad); na 2.NP sa navrhuje tzv. nočná časť (3 izby, šatník, hygienické zázemie, chodba so schodiskom). Pozdĺž JV fasády 1.NP sa navrhuje krytá terasa. Prestrešenie objektu sa navrhuje v dvoch úrovniach, nad ustupujúcim 2.NP sa navrhuje sedlová strecha, nad časťou 1.NP sa navrhuje plochá strecha. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území (voda a NN) z rozvodov v komunikácii Zlaté schody; odvod splaškových vôd sa navrhuje do ČOV; odvod dažďových vôd sa navrhuje cez areálovú dažďovú kanalizáciu do vsakovacieho systému.

Prístup na pozemok je riešený z komunikácie Zlaté schody; statická doprava je riešená 3 ext. parkovacími státiami (kolmo na prístupovú komunikáciu), na spevnenej ploche stabilizovanej oporným múrom v JZ časti pozemku parc.č. 2063/1 v k.ú. Devín.

Bilancie (uvedené v dokumentácii): plocha pozemkov: 688 m², zastavaná plocha: 122 m², podlažná plocha: 186,4 m² (1.NP: 122 m², 2.NP: 64,4m²), spevnené plochy: 119,7 m² (parkovanie (vrátane OM): 57,1m², chodník: 62,6m²), zeleň: 446,3m²

- intenzita využitia územia: IZP: 0,18, IPP: 0,27, KZ: 0,64

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. 2062 a 2063/1 v k.ú. Devín (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód. reg. „B“**

Funkčné využitie :

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

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

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú 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 |

Poznámky:

- *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,

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP: 0,18, IPP: 0,27 a KZ: 0,64) rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, viažucu sa ku kódu reg. B (IZP: 0,23, IPP:0,4, KZ:0,40).

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: | „Novostavba RD – Bratislava – Devín“ |
| na pozemkoch parc.č. : | 2062 a 2063/1 |
| v katastrálnom území: | Devín |
| miesto stavby: | 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 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,
- odporúčame navrhovane spevnené plochy (parkovanie) riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami); oporný múr nechať obrásť popínavou zeleňou,

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- upozorňujeme, že záujmové pozemky sú v kontakte s CHKO Malé Karpaty a nachádzajú sa v ochrannom pásme lesa,
- upozorňujeme, že pozemky sa nachádzajú v tzv. ploche aktívneho a tiež potenciálneho zosuvu, ktoré sú vedené v databáze ŠGÚDŠ. Z uvedeného dôvodu je potrebné k projektovej dokumentácii predložiť stanovisko príslušného orgánu štátnej správy,

z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:

- v zmysle územného plánu hl.m. SR Bratislava, rok 2017 v znení zmien a doplnkov, záujmové pozemky nie sú dotknuté žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou,
- mestská časť Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva územný plán zóny, ktorá o.i. obsahuje návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby, ktorý je t.č. v štádiu prerokovania. Komunikácia Zlaté schody sa navrhuje rozšíriť na upokojenú komunikáciu FT D1 š. 5m,

UPOZORNENIE:

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia, rozšírený rez B01 – B01,
Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIIC archív