

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Pressburg Stav, s.r.o.
Trhová 42
841 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
18.03.2011

Naše číslo
MAGS ORM 36503/11- 10528

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
08.12.2011

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

investor:	Pressburg Stav s.r.o. , Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Slnecný vrch II.
žiadosť zo dňa: 19.01.2011	doplnená dňa: 25.02.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Martin Hanták
dátum spracovania dokumentácie:	09/2011

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu obytného súboru „Slnecný vrch II.“ v severovýchodnej časti MČ DNV. Návrh rieši výstavbu bytových domov na nezastavaných pozemkoch komunikačne prístupných z ul. Jána Jonáša. V juhozápadnej časti bude umiestnená zástavba samostatne stojacich rodinných domov, v severovýchodnej časti súbor bytových domov, umiestnených na prirodzených terasách vršku v línii vrstevníc, kde budú umiestnené bloky 4-5, a 6-podlažnej zástavby bytových domov s ustúpenými piatym, šiestym a siedmym podlažím, ktoré sú radené vedľa seba a nadväzujú na budúcu príahľú výstavbu – západ. Jednotlivé objekty sú navzájom podobné líšia sa najmä v pomere jednotlivých funkcií v rámci objektu a v prepojení na 1.NP a 2.NP. Spravidla má každý objekt 2.PP určené pre garáže. Na 1.PP sa nachádzajú prevádzky obchodov - služieb, a taktiež domová vybavenosť – skladové priestory pre byty a kočíkárne. Nadzemné podlažia sú určené pre byty a apartmány. Posledné podlažia sú ustúpené. Dopravný prístup do obytného súboru tvorí komunikačný uzol s ul. J.Jonáša, situovaný na jej severnom okraji. Napojenie na verejnú inžiniersku sieť: vodovod, kanalizácia, plynovod, VN, NN.

Predložená DÚR sa zaoberá riešením časti územia rozvojovej zóny mesta, pre ktorú obstarala MČ DNV urbanistickú štúdiu UŠ časti zóny – východ – Devínska Nová Ves. Predložená DÚR v zásade korešponduje s návrhom priestorového usporiadania zástavby a funkčného využitia územia podľa riešenia UŠ časti zóny – východ - DNV, ktorá je odsúhlaseným územnoplánovacím podkladom, pre usmernenie investičnej činnosti v území (Uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava- Devínska Nová Ves, č.46/5/2010 zo dňa 11.05.2010.) Čistopis Urbanistickej štúdie časti zóny východ Bratislava – Devínska Nová Ves, spracovaný Ing.arch. Petrom Vaškovičom nám bol doručený 26.08.2011.

Základné údaje o navrhovanej stavbe uvedené v prepracovanej DÚR:

Výmera riešeného územia: 23486m²

Zastavaná plocha: 5360m²

Podlažná plocha celkom: 39 680m²

Podlažná plocha pre bývanie: 17480m²

Plochy komunikácií, spevnených plôch a parkovísk: 10416m²

Plochy zelene: 5875m²

Celková podlažná plocha: 39 695m²

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Počet bytov: 317

- 1-izbové = 76
- 2-izbové = 190
- 3-izbové = 51

Počet nebytových priestorov = 6

Počet obchodných prevádzok = 25

Počet park.státí : 495

podzemné garáže = 296

na teréne = 199

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 stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely, k.ú. Devínska Nová Ves, funkčné využitie územia:

- **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservisami a opravovňami a pod.)

- **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501**, t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a malopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste:

- centrum max. 50%
- vnútorné mesto max 60 %
- vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie s občianskou vybavenosťou spodných podlažiach objektov

Funkčné využitie prípustné:

- funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti,

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste:

- JZ časť územia - **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110**, t.j. plochy parkovej a sadovníckej upravenej zelene, plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru (mimo BLP) dostupné širokej verejnosti.

Funkčné využitie prevládajúce:

- zeleň plošná a líniová

Funkčné využitie prístupné:

- drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, menšie ihriská, plochy pre deti a pod.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- pobytové lúky, drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, hygienické zariadenia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území *pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo :*

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izol. RD 480-600 m ²	1, 1+	0,25	0,40
				izolované RD 600-1000 m ²	1+, 2	0,23	0,40
				izolované RD nad 1000m ²	2, 2+	0,15	0,40
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a obč.vybab.*	zástavba mestského typu	6	0,30	0,20

* funkcia bývania je limitovaná max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Obytný súbor „Slniečny vrch II“
na parcele číslo:	2293/19, 20, 21, 2294/370, 371, 372, 373
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	ul. J. Jonáša

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**:

• **Kolaudačné rozhodnutie pre stavby polyfunkčných a bytových domov SO 01 – SO 05 je možné vydať až po nadobudnutí právoplatnosti vydaných rozhodnutí na užívanie stavieb technickej infraštruktúry (ČOV, vodovod).**

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- kolaudáciu stavby polyfunkčných a bytových domov SO 0.1 až SO 0.5 podmieňujeme realizáciou a kolaudáciou priesečnej križovatky na ul. J. Jonáša v mieste existujúceho vstupu do lokality radovej zástavby rodinných domov a zrušením dočasného dopravného napojenia v severozápadnom cípe zóny
- nutné stavebné úpravy v križovatke J. Jonáša – cesta II/505, t.z. vybudovanie samostatných radiacích pruhov na všetkých troch ramenách uvedenej križovatky riešiť vlastným stavebným objektom v samostatnom územnom konaní, pričom kolaudáciu polyfunkčných a bytových domov (SO 0.1 až SO 0.5) podmieňujeme kolaudáciou upravenej križovatky J. Jonáša . cesta II/505
- do situačných výkresov v ostatných častiach dokumentácie je potrebné prevziať dopravné riešenie z doplneného výkresu SO 13 Komunikácie a spevnené plochy
- do doby realizácie kompletnej siete obslužných komunikácií v zóne Devínska Nová Ves – východ alebo logicky prepojených úsekov neodporúčame časti realizovaných komunikácií zatriediť do siete miestnych komunikácií na území hlavného mesta SR Bratislava
- 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 ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- 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,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

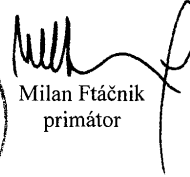
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k spojenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b) ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon). Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
Magistrát – OUP, ODP