

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Doprastav Beta, s.r.o.
Drieňová 27
826 56 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
19.05.2011

Naše číslo
MAGS ORM 46306/11-284040

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 64 31

Bratislava
16.12.2011

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Doprastav Beta, s.r.o., Drieňová 27, 826 56 Bratislava |
| investičný zámer: | Obytný súbor „Slnecný vrch“, parc. č. 2779/27, 2294/3, 4, 365, k. ú. Devínska Nová Ves |
| žiadosť zo dňa | 19.05.2011 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Pavel Gašparovič, FORM-PROJEKT, s.r.o. |
| dátum spracovania dokumentácie: | 06/2010 |

Predložená dokumentácia rieši výstavbu obytného súboru „Slnecný vrch“ na nezastavaných pozemkoch v mierne svahovitom teréne v severovýchodnej časti MČ Devínska Nová Ves, južne od ulice Jána Jonáša, v blízkosti hlavného vstupu do areálu Volkswagen. Investičný zámer predpokladá výstavbu 28 objektov rôznej podlažnosti s prevažne obytnou funkciou, pričom v severnej časti riešeného územia sú navrhnuté dve administratívne budovy (SO 27, SO 28), s južnej časti SO 25 a SO 26 sú riešené ako polyfunkčné objekty s občianskou vybavenosťou v parteri a SO 01 má na 1.n.p. navrhnutú materskú školu.

Predložená DÚR sa zaoberá riešením časti územia rozvojovej zóny mesta, pre ktorú MČ Devínska Nová Ves obstarala urbanistickú štúdiu ÚŠ časti zóny – východ - Devínska Nová Ves. predložená DÚR v zá- sade korešponduje s návrhom priestorového usporiadania zástavby a funkčného využitia územia podľa riešenia ÚŠ 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 dňa 26.08.2011.

Základné údaje:

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| rozsah riešeného územia | 68 612 m ² |
| zastavaná plocha | 21 846 m ² |
| IZP | 0,3 |
| podlažná plocha celkom | 55 112 m ² |
| IPP | 1,1 |
| podlažná plocha pre bývanie | 49753,2 m ² |
| podlažná plocha pre vybavenosť | 12 867 m ² |
| koeficient zelene | 0,35 |
| počet bytov | 903 |
| počet navrhovaných stojísk | 1321 (915 v garážach, 406 na teréne) |

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 |

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 záujmové parcely č. 2779/27, 2294/3, 4, 365, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102.**

Charakteristika: 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 zástavby preferovať v nových rozvoj. 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.). Minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i 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 umiestňovanie stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 2779/27, 2294/3, 4, 365, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501.**

Charakteristika: 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 v 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 tech. Vybavenosti.

Funkčné využitie neprípustné: podľa tabuľky

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:

| Kód | IPP max. | Čís. funk. | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | Priem. podl. | IZP max. | KZ min. |
|-----|----------|------------|--|-------------------------------------|--------------|----------|---------|
| D | 0,9 | 102 | Malopodlažná bytová zástavba | bezpoz. RD 180 – 240 m ² | 1+, 2 | 0,45 | 0,20 |
| | | | | radové RD 300 – 450 m ² | 2+ | 0,32 | 0,30 |
| | | | | bytové domy | 3 | 0,30 | 0,25 |
| G | 1,8 | 501 | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti * | zástavba mestského typu | 6 | 0,30 | 0,20 |

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.

Dosahované indexy v zmysle predloženej projektovej dokumentácie:

- časť záujmovej lokality, ktorá sa nachádza v území, pre ktoré stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**

- rozsah územia 25 949 m²
- zastavaná plocha 8419 m²
- index zastavaných plôch IZP 0,3
- podlažná plocha celkom 20 374,6 m²
- index podlažných plôch IPP 0,80
- koeficient zelene KZ 0,49

- časť záujmovej lokality, ktorá sa nachádza v území, pre ktoré stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501**

- rozsah územia 42 663 m²
- zastavaná plocha 13 427 m²
- index zastavaných plôch IZP 0,3
- podlažná plocha celkom 42 245
- index podlažných plôch IPP 0,99
- podlažná plocha pre bývanie 29 378,6 m²
- podlažná plocha pre vybavenosť 12 867,0 m²
- podiel vybavenosti 30,45 %
- koeficient zelene KZ 0,26

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| s umiestnením stavby: | Obytný súbor „Slniečny vrch“ |
| na parcele číslo: | 2779/27, 2294/3, 4, 365 |
| v katastrálnom území: | Devínska Nová Ves |
| miesto stavby: | Ul. Jána 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

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

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 § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- 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 kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- 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 majetkovo - 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 zlúčenému 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.

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 46306/11-284040 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: potvrdená situácia

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