

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**K.T. Plus s.r.o.**  
**Kopčianska 15**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 49469/14-274418

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava  
20.08.2014

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

investor:	<b>Záhradky Rezidencie s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Devín - Záhradky</b>
žiadosť zo dňa: 28.05.2014	doplnená na ODI dňa: 21.07.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena v umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby - zmena stavby pred dokončením v rozsahu zmeny ÚR</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ateliert s.r.o., Bratislava, Ing. arch. Vladimír Talaš</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2014</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu stavby pred dokončením v časti územného rozhodnutia, ktorá rieši umiestnenie obytného súboru pre 22 rodinných domov v juhozápadnej časti riešeného územia - SO 01 22 rodinných domov samostatne stojacich s jedným podzemným a dvomi nadzemnými podlažiami (s 3 b.j.) a prípravu územia pre individuálnu výstavbu 42 rodinných domov v lokalite Záhradky. Zastrešenie rodinných domov je riešené pultovými strechami. Dopravné napojenie je navrhované jedným vjazdom a jedným výjazdom na Devínsku cestu hlavnou navrhovanou miestnou komunikáciou funkčnej triedy C3, šírky 7,5m - vetva „A“, na ktorú sú napojené vetvy „B - F“ účelové prístupové komunikácie k jednotlivým rodinným domom a parkoviskám. Ostatné komunikácie sú navrhované ako účelové neverejné komunikácie funkčnej triedy D1. Objekty budú napojené na verejné inžinierske siete - vodovod, kanalizáciu, NN a plynovod. Nároky na statickú dopravu budú riešené celkovo 232 parkovacími miestami v zmysle platnej STN 73 6110/Z1 (pre obytný súbor 22 RD - 148 PM a pre 42 RD -84PM). Navrhované dopravné riešenie a napojenie na inžinierske siete vychádza z pôvodného povoleného riešenia, ktoré je v súčasnosti v realizácii.

Na základe požiadaviek oddelenia dopravného inžinierstva bola projektová dokumentácia doplnená o riešenie pešieho prístupu do územia popri Devínskej ceste a predloženie Dopravno-kapacitného posúdenia. Investor doplnil „Dohodu o spoločnom postupe“ s MČ Bratislava - Devín, na základe ktorej investor vybuduje pešie spojenie medzi jeho pozemkom a ulicou K Zlatému rohu. Súčasťou projektovej dokumentácie je i Dopravno-kapacitné posúdenie (spracovateľ IR DATA, júl 2014).

V dopravno-kapacitnom posúdení sa vychádza z celkového počtu 232 PM v predmetnom území, výlučne pre funkciu bývania. Tieto majú generovať dynamickú dopravu v objeme 100 jázd v rannej špičkovej hodine (príjazd 19 voz., odjazd 81 voz.) a 86 jázd v popoludňajšej špičkovej hodine (príjazd 63, odjazd 23). Dopravné pripojenie zámeru je uvažované výlučne na Devínsku cestu. Základná doprava na Devínskej ceste bola zistená z doplnujúceho dopravného prieskumu. Na základe vyšších objemov základnej dopravy bola pre posúdenie vybraná popoludňajšia špičková hodina. Smerovanie novej dopravy bolo

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

stanovené na základe matice prepravných vzťahov vygenerovanej programom VISUM. Samostatné posúdenie bolo spracované formou mikrosimulácie v programe VISSIM. Okrem samotnej oblasti Devín Záhrady bola posudzovaná iba križovatka pripojenia predmetnej oblasti na Devínsku cestu.

**Na pôvodný investičný zámer (Viladomy, časť Záhradky - Devín, stavebník: Skanska Development SK s.r.o./ Skanska Reality SK s.r.o., Bratislava) bolo vydané Hlavným mestom SR Bratislava záväzné stanovisko č. Mag.05/1110/1811 zo dňa 04.03.2005, Mestskou časťou Bratislava - Devín rozhodnutie o umiestnení stavby č. D 2005-04/449/UR/1/PL dňa 05.04.2005, a Krajským stavebným úradom v Bratislave stavebné povolenie č. A/2008/2209/SAM dňa 29.09.2008.**

Rozhodnutie o umiestnení stavby a stavebné povolenie bolo vydané na stavbu „Viladomy, časť Záhradky - Devín“, pre stavené objekty SO 01 - Viladomy A-M, jednalo sa o bytové domy navrhované so 4.NP a 1.PP, pričom 4.NP bolo navrhované ako ustúpené podlažie. V podzemných podlažiach boli navrhované garážové stojiská a pivnice, v nadzemných byty. Obytný súbor obsahoval 23 viladomov - bytových domov so zastrešenými ustupujúcimi pultovými strechami, riešených na celom území lokality Záhradky.

**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 pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch

**- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie B**

**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 požiarnu 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 **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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

*Poznámka:*

- 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,
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:

- zastavaná plocha = 139m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží = 236m<sup>2</sup>
- podlažná plocha podzemných podlaží = 139m<sup>2</sup>
- výška objektu = +7,50m

počet b.j. v 1.RD = 3 - z toho 2 byty 4-izbové a 1 byt 3-izbový

Dosahované indexy podľa predloženej projektovej dokumentácie:

IPP = 0,30 - 0,40

IZP = 0,17 - 0,25

KZ = 0,40 - 0,56

Výmery pozemkov = min.481m<sup>2</sup> - max.930m<sup>2</sup>

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Z hľadiska posúdenia funkčného využitia a regulácie intenzity využitia danej funkčnej plochy je uvažovaný investičný zámer 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

so zmenou v umiestnení stavby:	<b>Devín Záhrady</b>
na parcele číslo:	<b>1381/1, 1381/24, 1382/2, 1383/1, 1383/3, 1387/11, 1387/12, 1387/14, 1387/15</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Záhradky</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 č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

Na základe výsledkov z urbanistickej komisie zo dňa 31.07.2014 sa uplatňujú tieto **požiadavky:**

**- z hľadiska dopravného riešenia:**

- parkovacie miesta budú zabezpečené pre každý rodinný dom na vlastnom pozemku
- parkovacie plochy musia byť vodopriepustné

**Upozornenie:**

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

V zmysle platnej STN 736110 "Projektovanie miestnych komunikácií" je maximálny pozdĺžny sklon na obslužných komunikáciách 9,0% na funkčnej triede C3 do dĺžky 200m a kde sa nepredpokladá pohyb osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu, smie sa výnimočne v horských podmienkach pozdĺžny sklon navrhnuť s hodnotou 12%. Novonavrhovaná komunikácia C3 MOU 7,5/30 má maximálny sklon 13%. Komunikácia prekračuje povolený pozdĺžny sklon v zmysle vyššie uvedenej STN 736110 (je potrebná výnimka z normy).

**Súčasne upozorňujeme**, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie je účelné následne novonavrhovanú komunikáciu FT C3 MOU 7,5/30 (vetva A) zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta.

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

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha: situácia

Co: MČ Bratislava – Devín - príloha situácia  
Magistrát – ODI