



Adamec

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
14.08.2015 MAGS ORM 50092/15-318679 Ing.arch.Hanulcová 03.02.2016

Vec:

Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny v užívaní stavby

investor:	Adamec
názov a miesto stavby, parc. č., katastrálne územie	„Garáž, parc. č. 2016, lokalita Zlaté schody, Habánska ulica, k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	14.08. 2015, 04.01.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Viest architekti, s.r.o., zodp. projektant: Ing. Pavol Orosi PhD., aut.ing.
dátum spracovania dokumentácie:	03/2015

Projektová dokumentácia rieši objekt garáže, jednopodlažnej stavby, zapustenej do terénu, pričom strechu tvorí vegetačná strecha. Dopravný prístup je riešený z Habánskej ul.

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Z hľadiska základných záväzných regulatívov stanovuje ÚPN pre riešenú časť územia reguláciu intenzity využitia územia a funkčné využitie:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, 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.

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:

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:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestskú časť: Devín:

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 ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m²	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,
- *koefficient 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).

Z posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu vyplynulo:

- z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

Pozemok zrealizovanej stavby sa nachádza na vo funkčnej ploche: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie.* .

- plocha riešeného územia je $1590,0m^2$, zastavaná plocha garáže je $80m^2$, spolu zastavaná plocha je $131m^2$. Z toho: IZP = 0,08, IPP = 0,044, KZ = 0,9

Z uvedeného vyplýva, že stavba svojím architektonicko-stavebným riešením spĺňa z hľadiska regulácie funkčného využitia územia stanovené kritéria vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta.

- z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- s dodatočným povolením stavby súhlasíme v zmysle predloženej projektovej dokumentácie.

Upozorňujeme:

V zmysle prerokovaného Územného plánu zóny Devín I. (spracovateľ Aurex, s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby sú pozemky v danej lokalite dopravne napojené na komunikáciu D1 šírky 5 metrov.

Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že zrealizovaná stavba bez stavebného povolenia: „Garáž“, v k.ú. Devín je v súlade s **Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ale nie je v komunálnom záujme Hlavného mesta SR Bratislava podporovať dodatočné povolenie stavieb.**

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Devín
Mag. - ODI, archív