

**Ateliér Pro-arch.**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.08.2015 MAGS OUIK 49865/15-316905 Ing.arch.Hanulcová 29.02.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bázlik
investičný zámer:	2 rodinné domy Devínska cesta, Bratislava (Rodinný dom č.1 a Rodinný dom č.2)
žiadosť zo dňa: 10.08.2015	doplnenie emailom zo dňa: 16.09.2015, 20.10.2015 - prepracovaná PD doplnenie zo dňa: 10.12.2015 - prepracovaná PD - komplexný projekt pre ÚK doplnenie emailom zo dňa 18.12.2015 - na základe výzvy zo dňa 24.11.2015 - prepracovaná PD - doplnená konečná verzia projektovej dokumentácie na základe požiadaviek pani hlavnej architektky dňa 29.02.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	DÚR
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jaroslav Lalík, AA, reg.č.: 1176AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2016
doplnené doklady:	súhlasné stanovisko MČ Devín zo dňa 15.06.2015 č.j.: 75/1675/2015/Ze/403

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu dvoch rodinných domov v lokalite Devínska cesta, na dvoch pozemkoch ideálne prerozdelených z pozemku parc.č. 1716/56, k.ú. Bratislava - Devín. Prvý rodinný dom je dvojpodlažný, nepodpivničený ukončený valbovou strechou. Dopravne je napojený z Devínskej cesty, spevnené plochy sú riešené ako prekryté v prednej časti pozemku. Zastavaná plocha rodinného domu č.1 je 124,0m². V druhej severnej časti pozemku je umiestnený druhý dvojpodlažný rodinný dom č.2 s plochou strechou čiastočne zapustený do svažitého terénu o zastavanej ploche 120,0m². Výškový rozdiel je kompenzovaný technickým podzemným podlažím s garážovými otvorenými boxami pre 4 osobné vozidlá a vstupným vyrovnávacím schodiskom.

Dopravný vstup je riešený z Devínskej cesty. Spevnené plochy sú riešené v počte pre RD č.1 - 3 parkovacími stojiskami na vlastnom pozemku, pre RD č.2 - 4 parkovacie miesta v suteréne rodinného domu.

Počet bytových jednotiek - RD č.1 = 1 b.j., RD č.2 = 2 b.j.

Bilančné údaje SO 01 - RD č.1:

plocha pozemku = 520m²
 zastavaná plocha RD = 124,0m²
 podlažná plocha celkom = 208,0m²
 podlažná plocha 1.PP = 0,00m²
 podlažná plocha 1.NP= 124,0m²
 podlažná plocha 2.NP= 84,0m²
 spevnené plochy =183,0m²
 plocha zelene = 213,0m²

Bilančné údaje SO 02 - RD č.2:

plocha pozemku = 534m²
 zastavaná plocha RD = 120,0m²
 podlažná plocha celkom = 212,0m²
 podlažná plocha 1.PP= 149,0m²
 podlažná plocha 1.NP= 106,0m²
 podlažná plocha 2.NP= 106,0m²
 spevnené plochy =179,0m²
 plocha zelene = 235,0m²

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 je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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 podkrovia 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:

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 m ²	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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Dosahované indexy na uvedené pozemky v zmysle predloženej dokumentácie:**RD č.1**

IZP = 0,2384 = 0,24 - vyhovuje

IPP = 0,40 = 0,4 - vyhovuje

KZ = 0,4096 = 0,41 - vyhovuje

RD č.2

IZP = 0,2247 = 0,23 - vyhovuje

IPP = 0,3970 = 0,40 - vyhovuje

KZ = 0,4400 = 0,44 - vyhovuje

Z hľadiska funkčného využitia územia rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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	2 Rodinné domy, Devínska cesta Rodinný dom č.1, Rodinný dom č.2
na parcele číslo:	1716/56, 100
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Devínska cesta

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

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.

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

Na vedomie:

Ing. Igor Bázlik a Ing. Ivana Bázliková, Na Hrebienku 34, 811 02 Bratislava

Príloha: koordinačná situácia z 02/2016

Co: MČ Bratislava – Devín
Magistrát – ODI