



FORMAT, s.r.o.
Handlovská 19
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 39972/16 - 40772 Ing. Petrová /kl.491 15.8.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lomnická, s.r.o., Dvořákovo nábr. č. 10, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	„Rodinné domy Zelené terasy 2, Bratislava – Devín, 3.etapa“
žiadosť zo dňa:	22.02.2016, doplnená 12.07.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Richard Kastel, * 1259 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	02/2016, rev. 06/2016

Dokumentácia rieši novostavbu 17-tich, samostatne stojacich rodinných domov, pôdorysného tvaru písm. „L“, pri komunikácii Zelené terasy. Rodinné domy priľahlé ku komunikácii, označené ako E1 – E9, sa navrhujú s 1.PP. vnímateľným nad terénom a 1.NP. Rodinné domy, vo vnútri územia, označené ako F1 – F8, sa navrhujú ako jednopodlažné, bez podpivničenia, pričom domy F6 – F8 majú iba podzemné podlažie vnímateľné nad terénom. V rodinných domoch, prestrešených plochou strechou sa celkovo navrhuje 17 bytov. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 51 státí, z toho 18 v garáži na 1.PP v rodinných domoch E1 – E9, ďalšie na spevnených plochách. Dopravné napojenie sa navrhuje z komunikácie Zelené terasy cez nové vjazdy. Napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje novými prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN z rozvodov v komunikácii Zelené terasy. Súčasťou návrhu je aj prekládka a úprava rozvodov a skriň NN a dátových rozvodov a prekládka verejného osvetlenia.

Bilancie (uvedené v dokumentácii):

plocha územia : 11345 m²

zastavaná plocha : 2368 m²

celková podlažná plocha : 1922 m²

plocha zelene : 6205m²

koeficienty : IZP: 0,21, IPP : 0,17 , KZ : 0,55

celkový počet bytov : 17

celkový počet parkovacích miest : 51

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 (ďalej ÚPN):

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1360/25, 1360/39, 1360/40, 1360/26, 1360/41, 1360/42, 1360/9, 1360/43, 1360/10 a časť pozemkov parc.č. 2218/9, 1352/18, 2218/69, 1360/47, 1360/32, 1352/20 a 2218/44 v k.ú. Devín, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód „A“.**

Funkčné využitie územia:

: 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 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

Zaujímavé pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie vo vonkajšom meste. 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 regulácie A**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP Max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000m ²	0,22	0,40

- *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).

Rodinné domy rešpektujú regulované limity intenzity zástavby a patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaný 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:	„Rodinné domy Zelené terasy 2, Bratislava – Devín, 3.etapa“
na parcele číslo:	1360/25, 1360/39, 1360/40, 1360/26, 1360/41, 1360/42, 1360/9, 1360/43, 1360/10 a časť pozemkov parc.č. 2218/9, 1352/18, 2218/69, 1360/47, 1360/32, 1352/20, 2218/44 v k.ú. Devín,
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Zelené terasy

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,
- všetky stavebnou činnosťou dotknuté pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- v ďalšom stupni konania predložiť projekt sadových úprav a ich realizáciu preukázať v kolaudačnom konaní,
- oporné múry nechať obrásť popínavou zeleňou,
- vhodnosť navrhovaného spôsobu odvádzania dažďových vôd preukázať inžiniersko-geologickým a hydro-geologickým posúdením záujmového územia,
- navrhované spevnené plochy požadujeme v prevažnej miere riešiť použitím vodopriepusných materiálov (napr. zatrávňovacia dlažba, štrk),

z hľadiska stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP, ktorý už dosahuje hraničnú hodnotu,

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

z hľadiska dopravného vybavenia a technickej infraštruktúry:

- bez pripomienok

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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.

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
primátor

Prílohy : situácia, Rez E-E, Rez F-F, rez E-F, Pohľady – dom E, F

Co: MČ Bratislava – Devín (+ prílohy)

Magistrát – OUIK archív, ODI,