



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 32561/17-96 Ing. Petrová /kl.491 2.1.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | |
| investičný zámer: | „Rodinný dom – KAPPA 105, Záhrady Devín“, parc.č. 1381/317 v k.ú. Devín |
| žiadosť zo dňa: | 22.11.2016 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. Juraj Holík |
| dátum spracovania dokumentácie: | 10/2009 (grafická časť – architektúra), 01/2016 (technická správa), 08/2016 (situácia) |

Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného dvojpodlažného rodinného domu, bez podpivničenia, s prestrešením plochou strechou, v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka. Druhé nadzemné podlažie sa navrhuje ako ustupujúce. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 parkovacie státiá sú riešené na navrhovaných spevnených plochách v predpolí stavby rodinného domu. Napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje na rozvody v príľahlej komunikácii. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku.

Bilancie (uvedené v dokumentácii): plocha pozemku: 480 m², zastavaná plocha : 121 m², podlažná plocha: 190 m², plocha zelene: 211 m², spevnené plochy: 156 m², IZP: 0,25, IPP: 0,39, KZ: 0,44

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 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód. reg. „B“**

Funkčné využitie :

Primaciálny palác, III. poschodie

| | | | | | |
|----------------|----------------|---------------------|---------|--|------------------------|
| TELEFÓN | FAX | BANKOVÉ SPOJENIE | IČO | INTERNET | E-MAIL |
| 02/59 35 65 35 | 02/59 35 65 55 | ČSOB: 25829413/7500 | 603 481 | www.bratislava.sk | primator@bratislava.sk |

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: pozemok parc.č. 1381/317 v k.ú. Devín je 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 reg. „B“**

| 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 - 600 m 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 |

- *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).
- zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny,
- podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu,

Bilancie (na podklade nami vykonaného preverenia): plocha pozemku: 485 m² (LV č. 3915), zastavaná plocha: 121,32 m², podlažná plocha: 191,12 m², plocha zelene: 202,68 m², plocha spevnené plochy: 156 m², IZP: 0,25, IPP: 0,394, KZ: 0,42

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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: | „Rodinný dom – KAPPA 105, Záhrady Devín“, parc.č. 1381/317 v k.ú. Devín |
| na parcele číslo: | 1381/317 v k.ú. Devín |
| v katastrálnom území: | Devín |
| miesto stavby: | lokalita „Záhrady“ |

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 využitia územia funkčnej ploche 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,
- 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,
- odporúčame navrhovane spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatrávňovacími tvárniciami),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:

- bez pripomienok

z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia:

- upozorňujeme, že navrhovaná intenzita využitia pozemku (IZP, IPP) dosahuje hraničné hodnoty,
- upozorňujeme, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávateľom ktorého je m.č. Bratislava – Devín

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 v. r.
primátor

Prílohy: situácia – osadenie, situácia – inžinierske siete, pôdorys prízemnia (zmenšená fotokópia),
pôdorys poschodia (zmenšená fotokópia), pohľady,
Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIIC archív, MAGS – OSRMT,