



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. Petrová / kl.491	4.04.2018
	39835/2018 - 82078		

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

investor:	
investičný zámer:	„Rodinný dom Vila Mia“, ul. Pri lesostepi, parc.č. 1381/306, 1381/309, 1381/324 v k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	27.2.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Pisarčík, * 1271 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	01/2018

Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného dvojpodlažného, podpivničeného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, horizontálne členeného na dennú časť na prízemí a poschodí a parkovanie a skladovú časť v suteréne. Rodinný dom obdĺžnikového pôdorysného tvaru, riešený ako jednotrakt bude prestrešený plochou strechou; prestrešenie terás na 1.NP a 2.NP sa navrhuje plochými strechami (bez stojok). V suteréne sa navrhuje dvojgaráž, 2 skladové priestory, hobby miestnosť, prezliakareň a schodisko. Na prízemí sa navrhuje vstupná hala, obývacia izba s kuchyňou (ako jeden veľkopriestor); 2 izby, sociálne zariadenie a schodisko; na poschodí sú navrhované 2 izby každá so samostatným sociálnym zázemím, šatník, kotolňa a schodisko. Súčasťou návrhu sú aj spevnené plochy pozdĺž JZ fasády 1.NP a časti SZ fasády 1.NP; prestrešená terasa na prízemí pri JV fasáde rodinného domu a na poschodí pri SZ fasáde rodinného domu. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 p.m. sú riešené na pozemkoch investora (2 p.m. v garáži; 1 p.m. na ext. spevnenej ploche). Dopravný prístup je z jestvujúcej komunikácie Pri lesostepi cez navrhovanú rampu o š. 3,5 m. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN, pričom kanalizácia sa navrhuje ako delená.

Bilancie (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemkov: 711,52 m²
- zastavaná plocha: 134,56 m²
- podlažná plocha: 252,18 m²

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
primator@bratislava.sk

- plocha zelene: 351,25 m²
 - spevnené plochy (terasy, chodníky, rampy a komunikácie): 225,71 m² (76,63 m² + 27,96 m² + 121,12 m²)
- : intenzita využitia územia: IZP: 0,189, IPP: 0,35, KZ: 0,49

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 len „ÚPN“ v príslušnom gramatickom tvare):

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1381/306, 1381/309 a 1381/324 v k.ú. Devín, (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód. reg. „B“**

Funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky 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 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 m²	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,

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP: 0,189, IPP: 0,35, KZ: 0,49) rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, viažucu sa ku kódu reg. B pri výmere pozemkov od 600 m² – 1000 m² (IZP: 0,23, IPP:0,4, KZ:0,40).

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 Vila Mia“
na pozemkoch parc.č. :	1381/306, 1381/309, 1381/324
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Pri lesostepi

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,

z hľadiska architektonicko - stavebného riešenia:

- upozorňujeme, že záujmové územie je v kontakte s chráneným územím prírody PP Devínska lesostep,
- upozorňujeme, že celková výmera záujmových pozemkov v zmysle LV č. 4044 je 711 m² a nie 711,52 m², ako je uvedené v predloženej dokumentácii. Návrh aj z tejto výmery pozemkov (711 m²) rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú ÚPN, viažucu sa ku kódu reg. B,
- odporúčame navrhované spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami); plné oplotenie (resp. oporné múry) požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- upozorňujeme, že záujmové pozemky sa nachádzajú v tzv. ploche potenciálne nestabilného územia. Z uvedeného dôvodu je potrebné k projektovej dokumentácii predložiť stanovisko príslušného orgánu štátnej správy,

z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:

- bez pripomienok

UPOZORNENIE:

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: koordinačná situácia, pohľady,
Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIK archív