

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

XL six s.r.o.
Štúrova č.12
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 42878/14-31372

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
11.06.2014

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

investor:	XL six s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Devín - Kremel'ka (2.etapa) 4 rekreačné domy, prístupová komunikácia a inžinierske siete
žiadosť zo dňa:	17.02.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Štefan Lošonský
dátum spracovania dokumentácie:	01/2014

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu samostatne stojacich 4 rekreačných domov v lokalite medzi Kremel'skou ul. a Haďou cestou. Dopravne sú napojené samostatnou komunikáciou D1 z Kremel'skej ul. Navrhovaná komunikácia bude dobudovaná ako 2.etapa výstavby v danej lokalite (v prvej bolo riešené umiestnenie 3 záhradných chat). Statická doprava je riešená v počte 12 stojísk. Zastavaná plocha každého objektu je 100m². Objekty sú zastrešené plochými strechami, výškové kóty sú nečitateľné.

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 pozemky parc.č. 309/7, 309/11 (SV časť pozemku v riešenom území), 306/14, 306/19, 306/15, 306/20, 306/16, 306/21, 306/1, 306/4, 303/2, 307/6, 304 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskech a chatových osadách.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Navrhovaný investičný zámer svojím stavebno-technickým prevedením, umiestnením a architektonickým stvárnením narúša charakteristický obraz a proporcie daného územia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je **v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Devín - Kremel'ka (2.etapa) 4 rekreačné domy, prístupová komunikácia a inžinierske siete
na parcele číslo:	309/7, 309/11, 306/14, 306/19, 306/15, 306/20, 306/16, 306/21, 306/1, 306/4, 303/2, 307/6, 304
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	lokalita medzi Kremel'skou ulicou a Had'ou cestou

Odôvodnenie:

Z hľadiska funkčného využitia územia sú predmetné pozemky súčasťou územia určeného pre individuálnu rekreáciu a slúžia ako záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality.

Z hľadiska intenzity využitia územia sa jedná o stabilizované územie slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskejších a chatových osadách.

Projektová dokumentácia s názvom „4 Rekreačné domy, prístupová komunikácia a inžinierske siete“ popisuje objekty rekreačných domov, ktoré svojím stavebno-technickým riešením, umiestnením ako aj vnútornou dispozíciou a riešením statickej dopravy (v počte 2 parkovacie miesta na teréne a 1 v garáži RD) zodpovedajú rodinným domom, ku ktorým je navrhovaný prístup cez súkromnú prístupovú komunikáciu. Objekty sú navrhované ako dvojpodlažné s plochou vegetačnou strechou. Pozemky sú situované vo svahu, sú obdĺžnikového tvaru s pozdĺžnou osou situovanou kolmo na Kremel'skú ulicu. Objekty domov sú osadené v hornej časti pozemku s opornými múrmi na hranici so susediacim pozemkom. Dokumentácia pre územné rozhodnutie síce rieši stavbu 4 rekreačných domov (niekedy rodinných domov, ako napr. v časti D1.9 Stavebno-konštrukčné a technické riešenie výstavby, alebo časť Vodorovné konštrukcie str.4,) avšak v popise v skutočnosti rieši umiestnenie urbanistického celku samostatne stojacich rodinných domov. Z hľadiska posúdenia vo vzťahu k Územnému plánu hl.m.SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, sú rodinné domy v danom funkčnom využití územia neprípustnou funkciou. Podľa §4, ods. 1) vyhlášky MŽP SR č.532/2002 Z.z. pri umiestňovaní stavby a jej začlenení do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovacie podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality tohto prostredia, a to nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche.

V štruktúre osídlenia vonkajšieho mesta má mestská časť Devín význam vzhľadom na najvýznamnejšie kultúrno-historické a spoločenské pamiatky viažuce sa k histórii. Svojou polohou na sútoku riek Moravy a Dunaja, s Národnou kultúrnou pamiatkou Devín Slovanské hradisko a prírodnou vedutou chránenej krajiny vytvára pre Bratislavu charakteristickú vstupnú bránu v podunajskom medzinárodnom

koridore. Devín jedinečne reprezentuje históriu mesta, patrí k jedným z hlavných výletných miest mesta a je cieľom kultúrneho turizmu. Rozvoj Devína je zameraný prioritne na dotvorenie, obnovu a revitalizáciu pôvodnej urbanistickej štruktúry. Navrhuje sa posilnenie turistickej funkcie v riešení vybavenosti pre návštevníkov a doriešenie systému dopravnej obsluhy, dobudovanie technickej infraštruktúry mestskej časti a ochrany proti veľkým a prívalovým vodám.

Základným princípom urbanistickej koncepcie je prezentácia kultúrno-historických a krajinárskych hodnôt, zachovanie mierky urbanistickej štruktúry v obraze mesta a revitalizovanie krajiny. V stabilizovaných územiach umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcej zástavby. Zachovanie dominujúcich prírodných a kultúrno-historických hodnôt celoeurópskeho významu je v prípade Devína podmienkou pre všetky rozvojové aktivity. V jadre mestskej časti z hľadiska priestorového usporiadania územia je nutné posilniť funkciu Kremel'skej ulice ako hlavnej kompozičnej a spoločenskej osi s uzlami spoločenského významu v križovaní s priečnymi komunikáciami, zachovať mierku a štruktúru pôvodného charakteru zástavby v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko. Predmetný investičný zámer sa nachádza v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko. Ochranné pásmo NKP Devín Slovanské hradisko z hľadiska priestorového usporiadania územia je navrhované riešiť tak, že architektonické a funkčné zmeny regulovať v súlade s požiadavkou na zachovanie a revitalizáciu pôvodnej urbanistickej štruktúry. Zachovať dominantnosť významných priestorotvorných prvkov Devína v obraze mesta zelene hradného areálu, rekreačnej zelene záhrad, poľnohospodárskej zelene, zelene ŠPR Devínska Kobyla a CHKO Malé Karpaty.

Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený zámer ako nesúladiť s ÚPN.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor