

**Tunega**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.03.2016 MAGS OUIK 42229/16-108395 Ing.arch.Hanulcová 07.04.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Tunega
investičný zámer:	Rekreačná chata, Kremel'ská ul.
žiadosť zo dňa:	30.03.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Lamikra s.r.o., Ing. Miroslav Kráľovič
dátum spracovania dokumentácie:	08/2014

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 04.12.2014 pod č.j. MAGS ORM 58385/14-339885 nesúhlasné záväzné stanovisko k vyššie uvedenej stavbe.

Predložená doplnená dokumentácia rieši:

novostavbu rekreačnej chaty v lokalite Merice II., v území medzi Kremel'skou ul. a Spätnou cestou v časti záhrad. Novonavrhaný rekreačný objekt má jedno nadzemné podlažie, obytné podkrovia a 1. podzemné podlažie, zastrešený je sedlovou strechou. Zmena oproti predchádzajúcej dokumentácii je v umiestnení stavby rekreačného objektu vo vzdialenosti 68m od Kremel'skej ul. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku investora na spevnenej ploche dvomi parkovacími miestami. Na pozemku je dostatočný priestor pre odstavenie ďalšieho vozidla. Dopravný prístup k objektu je riešený z Kremel'skej ul.

Bilančné údaje:Výmera pozemkov celkom (parc.č. 219, 220, 223) = 1691m²Zastavaná plocha objektu = 100,83m²Obostavaný priestor = 830m²

Počet nadzemných podlaží: 1 + ustúpené

Počet podzemných podlaží = 1

Úžitková plocha = 214,47m²

Obytná plocha = 90,90m²
 Výška oplotenia = 2,0m
 Výška hrebeňa strechy = +7,300m
 Výška podlahy 1.NP oproti terénu = +0,200m
 ±0,000= úroveň podlahy 1.NP = +157,700m n.m.
 Výmera pozemkov = 1691m²
 Plocha zelene = 1127m²
 Spevnené plochy = 101m²
 Koeficient zastavanosti = 11,93%
 Navrhované plochy zatrávňovacími tvárniciami = 212m²
 Jestvujúce zelené plochy = 1127m²
 Koeficient zelene = 79,18%
 IZP = 0,0596 = 0,06
 KZ = 0,79

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 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie - pre pozemok parc.č 219

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.

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, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

- záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie -
pre pozemky parc.č. 220, 223

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych 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, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Stavby pre individuálnu rekreáciu sa radia k prevládajúcemu spôsobu využitia danej funkčnej plochy.

Z hľadiska Územného plánu hl.m.SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) sa jedná o stavbu pre individuálnu rekreáciu umiestnenú v území záhrad v línii nad uličnou zástavbou pozdĺž Kremel'skej ulice. Na základe zmeny v umiestnení rekreačného objektu a doplnenia dokumentácie o vizualizácie, ktorými boli zdokumentované panoramatické pohľady existujúcej zástavby s označením polohy navrhovanej stavby a jej umiestnenia, z hľadiska intenzity využitia a hmotovo-priestorového riešenia navrhovaný investičný zámer svojím umiestnením nenaruša charakteristický obraz a proporcie daného územia. Z hľadiska funkčného využitia riešeného územia je situovanie stavby pre individuálnu rekreáciu v súlade s ÚPN. Po opakovanom prehodnotení vzhľadom na charakter a dokladovaný účel stavby

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby	Rekreačná chata Devín
účel stavby	individuálna rekreácia
na parcele číslo:	219, 220, 223
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	lokality Merice II

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- vzhľadom na situovanie navrhovanej stavby v OP NKP Devín - Slovanské hradisko odporúčame: preriešiť architektonické detaily fasády stavby a farebné riešenie navrhnuť v kontexte prírodnej scenérie svahov Devínskych Karpát
- požadujeme zachovať líniu uličnej zástavby Kremel'skej ulice

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

UPOZORNENIE:

Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko.

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.

Toto záväzné stanovisko v plnej miere mení a nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti vydané dňa 04.12.2015 pod č.j.: MAGS ORM 58385/14-339885.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená situácia
Magistrát – ODI