



Ing. arch. Juraj Kerti
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁRIA
Zlatohorská ul.č.9
841 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 57972/2017 – 459042 Ing. Petrová /kl.491 23.4.2018
MAGS OUIIC 34204/2018 - 117166

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt“ - novostavba, Hradná ul., parc.č. 728/1, 728/2, 728/3, 728/6 a 729/15 v k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	06.12.2017, doplnenie podania zo dňa 4.4.2018 a 19.4.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie (časť architektúra)
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Kerti, * 0401 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	04/2018

Predložená dokumentácia rieši novostavbu nebytovej budovy - polyfunkčného objektu na Hradnej ul.; v mieste pôvodne existujúcej stavby potravín, ktorá bola asanovaná. Polyfunkčný objekt pôdorysného tvaru nepravidelného obdĺžnika, sa s hľadiska hmotovo – priestorového riešenia navrhuje bez podpivničenia; v prednej časti prilahlej k Hradnej ul. sa navrhuje ako jednopodlažný s podkrovím; v ostávajúcej časti sa navrhuje ako dvojpodlažný s podkrovím. Na úrovni 1.NP, ktoré je riešené ako poloootvorený priestor prepojený s exteriérom sa navrhuje parkovanie; vstup do dvojpodlažnej časti s podkrovím (v ktorej sa v prevažnej miere navrhujú apartmány); recepcia a komunikačné priestory so schodiskom a výt'ahom; druhú časť 1.NP tvorí samostatne prístupný obchodný priestor so skladoom so vstupom zo strany Hradnej ul. Na 2.NP sú riešené komunikačné priestory so schodiskom a výt'ahom, 5 apartmánov a prístup do prenajímateľného priestoru navrhovaného v podkroví prednej časti stavby prilahlej k Hradnej ul. V podkroví nad 2.NP sa navrhujú komunikačné priestory so schodiskom a výt'ahom a 5 apartmánov. Celkovo sa v objekte navrhuje 10 nebytových priestorov - apartmánov a 2 priestory občianskej vybavenosti (obchodný priestor so skladoom - 65,41 m² na 1.NP; prenajímateľný priestor - 67,76 m² na 2.NP). Prestrešenie je navrhované kombináciou sedlovej a valbovej strechy s vikiermi a strešnými oknami.

Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 15 p.m. na pozemkoch investora, čiastočne formou poloodkrytého ext. parkovania na úrovni časti 1.NP stavby. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN s napojením na verejné rozvody v Hradnej ul. Kanalizácia sa navrhuje ako delená s odvodom dažďových vôd do vsakovacieho bloku v južnej časti pozemkov.

Bilancie intenzity využitia záujmových pozemkov (uvedené v dokumentácii vypracovanej odbornou spôsobilou osobou, ktorá zodpovedá za pravdivosť a správnosť uvádzaných údajov):

- plocha pozemkov: 765 m²
- zastavaná plocha: 447,31 m²
- podlažná plocha: 1243,20 m²
- spevnené plochy: 161,58 m²
- prírodné plochy: 156,11 m²

: intenzita využitia územia: IZP: 0,585, IPP: 1,625, KZ: 0,204

: intenzita využitia funkčnej plochy : IZP: (0,169 – 0,966), IPP: (0,169 – 2,4), KZ: (0 – 0,539)

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. 728/1, 728/2, 728/3, 728/6 a 729/15 v k.ú. Devín (ďalej záujmové pozemky v príslušnom gramatickom tvare), stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej ÚPN) funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie vonkajšieho mesta. 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**

Z hľadiska navrhovanej funkcie, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia funkčnej plochy; navrhovanou funkciou nedochádza k nárastu podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche (podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy).

Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením, podlažnosťou a intenzitou využitia územia nevnaša do vymedzeného územia charakterizovaného rôznorodou podlažnosťou a intenzitou využitia pozemkov neprijateľný kontrast a rešpektuje charakter stabilizovaného územia.

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:	„Polyfunkčný objekt“ - novostavba, Hradná ul., parc.č. 728/1, 728/2, 728/3, 728/6 a 729/15 v k.ú. Devín
na pozemkoch parc.č. :	728/1, 728/2, 728/3, 728/6 a 729/15
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Hradná ul.

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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme NKP
- upozorňujeme, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávatelom ktorého je m.č. Bratislava – Devín, ktorý je t.č. v procese prerokovania
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia
- požadujeme názov podlažia, ktoré je v predloženej DUR klasifikované ako 3.NP zosúladiť so znením čl. 2.19 STN 73 4301

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, situácia, pohľady,
Co: MČ Bratislava – Devín + príloha
MAGS - OUIK archív, MAGS – OSRMT