

**Edis Slovakia, s.r.o.
Zámocká 8
811 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. Petrová / kl.491	8.10.2018
	46157/2018 - 342340		

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom M4“, Štítová ul., parc. čXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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:	Maňo s.r.o., Mgr.art. Martin Maňo, * 7747 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	02/2018, revidované 28.9.2018

Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného, jednopodlažného, nepodpivničeného, rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, prestrešeného plochou strechou, na Štítovej ul. v Bratislave. Z hľadiska pôdorysného členenia, je stavba rodinného domu riešená, ako sústava 3 vzájomne poposúvaných kubusov. Hlavný vstup sa navrhuje na JV fasáde stavby; ďalej je na úrovni 1.NP riešené: zádverie, „denná časť, kuchyňa“ (obytná kuchyňa), komora, pracovňa, chodba, technická miestnosť, kúpeľňa, sauna, 2 x detská izba a 1 x spálňa z ktorej je vstup do šatníka a ďalšej kúpeľne. Pri JZ fasáde rodinného domu sa navrhuje terasa s pergolou.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 p.m. sú riešené na navrhovaných spevnených plochách (JV a JZ časť záujmových pozemkov); parkovacia plocha v JZ časti sa navrhuje s pergolou.

Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území (voda, plyn, NN); kanalizácia – delená (splašková - odvod vôd do žumpy; dažďová - odvod vôd cez areálovú dažďovú kanalizáciu do zbernej nádoby a následne do vsakovacích blokov).

Bilancie intenzity využitia územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):

- plocha pozemkov: 902 m² (vlastná parcela: 902 m² ; 1/10 podiel na ceste 87 m²)
- zastavaná plocha: 180,4 m²
- spevnené plochy: 173,3 m²
- zelené plochy : 548,3 m²
- podlažná plocha: 180,4 m²

: intenzita využitia územia: IZP:0,2, IPP:0,2, KZ: 0,6 (z plošnej výmery pozemkov: 902 m²)

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. xx, xxxxxxxx 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. A**

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 požiarne 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

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. „A“**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	0,22	0,40

Pozn.:

- **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: 0,2, IPP: 0,2, KZ: 0,6) rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, viažucu sa ku kódu reg. A pri výmere pozemkov od 600 m² – 1000 m² (IZP: 0,22, IPP:0,2, KZ:0,4).

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 M4“
na pozemkoch parc. č.	XX
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Štítová 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 architektonicko - stavebného riešenia:

- upozorňujeme, že m.č. Bratislava – Devín ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny, ktorý je t.č. v štádiu prerokovania,
- záujmovými pozemkami v zmysle ÚPN prechádza línia vnímania prírodného masívu,
- záujmové pozemky sa nachádzajú v OP NKP,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia požadujeme v max. nožnej miere riešiť parkovacie plochy a spevnené plochy materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatrávňovacími tvárniciami); plochú strechu nad stavbou rodinného domu odporúčame v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačnú,
- pri navrhovanej terase a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia (IPP dosahuje limitnú hodnotu). Navrhované 2 pergoly požadujeme zazeleniť (napr. popínavá zeleň, vinič,...),
- v ďalšom stupni dokumentácie požadujeme spracovať projekt sadových úprav, (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), so zohľadnením uplatnených požiadaviek, príp. odporúčaní a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- vhodnosť navrhovaného spôsobu odvádzania dažďových vôd preukázať inžiniersko – geologickým a hydro – geologickým posúdením záujmového územia,
- upozorňujeme, že na základe informácií M.Č. Bratislava – Devín je v lokalite Štítovej ul. vyhlásená mimoriadna situácia z dôvodu zosuvu pôdy a vyvrátenia stromov, ktoré boli spôsobené búrkami,

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, strecha, pozdĺžny rez,
Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIK archív