

- v garáži 211 – 77 v bloku A2, 48 v bloku B2, 43 v bloku C3 a 43 v bloku C4
- na teréne 211 pri nových komunikáciách – 82 pri vetve 1, 36 pri vetve 2, 93 pri vetve 3 a 26 pri existujúcej komunikácii.

Pešie trasy navrhnuté na riešenom pozemku sú prepojené na existujúce chodníky pre peších. Chodník určený pre zmiešaný pohyb chodcov a cyklistov je na severnej strane prepojený na existujúci chodník pre peších a cyklistov.

Základné údaje charakterizujúce stavbu:

Stavebné objekty:

SO 001 príprava územia a HTU

SO 101 Obytný blok A2 (Bytový dom A2.1, A2.2, A2.3)

SO 102 Obytný blok B2 (Bytový dom B2.1, B2.2)

SO 103 Obytný blok C3 (Bytový dom C3.1, C3.2)

SO 104 Obytný blok C4 (Bytový dom C4.1, C4.2)

SO 201 Komunikácia C3 MO 7,0/30 z MOK2 – Vetva 1

SO 202 Parkoviská – Vetva 1

SO 203 Komunikácia C3 MO 7,0/30 – Vetva 2, Vetva 3

SO 204 Parkoviská – Vetva 2, Vetva 3

SO 205 Chodníky a cyklochodník

SO 251 Spevnené plochy

SO 252 Sadové, čisté terénne úpravy a nespevnené plochy

SO 253 Mobiliár, prvky malej architektúry a detské ihrisko

SO 301 Verejný vodovod

SO 302 Vodovodné prípojky

SO 303 Rozvody závlah

SO 401 Verejná splašková kanalizácia

SO 402 Prípojky splaškovej kanalizácie

SO 403 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK

SO 404 Dažďová kanalizácia z komunikácií

SO 501 Predĺženie verejného plynovodu

SO 502 Pripojovací plynovod pre Obytný blok A2, B2, C3, C4

SO 601 Trafostanica TS1

SO 602 Prípojka VN

SO 603 Distribučné rozvody NN

SO 604 Areálové rozvody NN

SO 605 Areálové osvetlenie

SO 606 Verejné osvetlenie

SO 607 Preložka existujúceho stĺpu VO

SO 700 Vonkajšie slaboprúdové rozvody

Prevádzkové súbory

PS 101 Kotolňa A2 pre Obytný blok A2 (BD A2.1, A2.2, A2.3)

PS 102 Kotolňa B2 pre Obytný blok B2 (BD B2.1, B2.2)

PS 103 Kotolňa C3 pre Obytný blok C3 (BD C3.1, C3.2)

PS 104 Kotolňa C4 (BD C4.1, C4.2)

Základné bilančné údaje a plošné výmery z predloženej DÚR:

Plocha pozemku = 29313m²

Zastavaná plocha celkom = 5280m²

Zelené plochy = 7890m²

Hrubá podlažná plocha celkom = 25886m²

Spevnené plochy = 13406m²

Prenajímateľná plocha = 285m²

Počet zamestnancov = 7

Počet podzemných podlaží = 1

Počet nadzemných podlaží = 4-6

Počet parkovacích miest = 448 z toho 18 PM pre osoby so ZSP

Počet bytov = 321

Počet obyvateľov = 828

Výškové osadenie objektov:

Obytný blok A2 = ±0,000 = 166,50 m.n.m.

Obytný blok B2 = ±0,000 = 167,00 m.n.m.

Obytný blok C3 = ±0,000 = 166,50 m.n.m.

Obytný blok C4 = ±0,000 = 166,00 m.n.m.

V objektoch sú zastúpené funkcie:

- hlavná – bývanie
- parkovanie
- doplnkové služby: obchody a služby na úrovni 1.NP – objekt B2.2, 1.NP – objekt A2.2

Podzemné podlažie-suterén tvorí: technické zariadenie budov, skladové plochy, parkovanie.

Nadzemné podlažia tvoria: retailové prevádzky (objekty A2, B2), vstupná recepcia, byty

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 líniovej stavby stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód regulácie E**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35

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,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Vyhodnotenie súladu investičného zámeru s územným plánom vo vzťahu k riešenému územiu:

Plocha pozemku = 29313m²

Zastavaná plocha celkom = 6850,14m²

z toho IZP = 0,18 (max. IZP = 0,55) - vyhovuje

HPP celkom = 25886m²

z toho IPP = 0,88 (max. IPP = 1,1) – vyhovuje

Plocha zelene = 7890m²

z toho KZ = 0,27 (min. KZ = 0,10) - vyhovuje

Posúdenie podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche:

HPP regulačného bloku = 178771m² = 100,0%

z toho podiel bývania = 48745m² = 27,3%

z toho podiel OV = 130026m² = 72,7%

Z uvedeného vyplýva, že podiel bývania je 27,3% (max. je 30%), čo je v súlade s územným plánom.

Z uvedeného vyplýva, že investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Upozorňujeme: S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhnutú komunikačnú sieť vo funkčnej triede C3 zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy.

- **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:**
V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami.
- **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**
 - Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
 - Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- **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:

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha – 2x potvrdená situácia - celková situácia + koordinačná situácia

Co: MČ Devínska Nová Ves + 2x potvrdená situácia
Magistrát – ODI, archív