



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 34035/17 - 426800 Ing. Petrová / kl.491 6.2.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“, parc.č. 1381/297, Bratislava – Devín
žiadosť zo dňa:	28.12.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Vladimír Golis
dátum spracovania dokumentácie:	12/2016

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho dvojpodlažného rodinného domu, bez podpiwničenia, s prestrešením plochou strechou, v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka, na pozemku parc.č. 1381/297 v k.ú. Devín, v novovybudovanej IBV v lokalite Záhrady. V predpolí rodinného domu sa navrhuje jednopodlažná samostatne stojaca garáž o pôdorysných rozmeroch 5,4m x 6,0m s prestrešením plochou strechou s vegetačnou úpravou. Na JZ a SV strane pozemku sa navrhujú oporné múry. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 miesta sú riešené v počte 2 miesta na spevnenej ploche (bez prestrešenia) a 1 miesto v navrhovanej garáži. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v príľahlej komunikácii. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku.

Bilancie (uvedené v dokumentácii): plocha pozemku: 513 m², zastavaná plocha (rodinný dom): 94,06 m², zastavaná plocha (garáž): 32,40 m², zastavaná plocha (oporný múr): 5,61 m², podlažná plocha (nadzemných podlaží): 188,12 m², spevnené plochy (terasa, okapový chodník, parkovisko, chodník, ext. schodisko): 100,12 m², plocha zelene: 280 m²,
IZP: 0,25, IPP: 0,36, KZ: 0,54,

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 parcely stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód. reg. „B“**

Funkčné využitie :

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 požiaru 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: pozemok parc.č. 1381/297 v k.ú. Devín je 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. „B“**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP Max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

- 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 (m^2)* = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).
- *zastavaná plocha stavby* je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny,
- *podlažná plocha* je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu,

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením rešpektuje intenzitu využitia územia regulovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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:	„Novostavba rodinného domu“, parc.č. 1381/297, Bratislava – Devín
na parcele číslo:	1381/297 v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	lokalita „Záhřady“

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 plochy 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,
- odporúčame navrhovane spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatrávňovacími tvárnicami),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:

- bez pripomienok

z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia:

- upozorňujeme, že navrhovaná intenzita využitia pozemku (IZP) dosahuje hraničné hodnoty. V nadväznosti na uvedené v prípade zmien v hmotovo-priestorovom riešení stavieb, tieto požadujeme opätovne predložiť na vyjadrenie,

- upozorňujeme, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávateľom ktorého je mestská časť Bratislava – Devín

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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: situácia, rez B-B,

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIC archív