

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Format s.r.o.
Handlovská č.19
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 56853/10-348136

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
04.05.2011

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

investor:	Kráľova hora s.r.o., Lamačská cesta 3, Bratislava		
investičný zámer:	Kráľova Hora		
žiadosť zo dňa:		28.10.2010	
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie – výstavba BD – Letapa		
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Radoslav Grečman		
dátum spracovania dokumentácie:	10/2010		

Predložená dokumentácia rieši: I.etapu výstavby v rámci funkčnej plochy občianska vybavenosť – bytové domy v juhovýchodnej časti územia zóny Kráľova hora. Lokalita Kráľova hora sa nachádza v zalesnenom území Devínskej Kobyly, v súčasnosti je toto územie porastené prevažne trávami a krovínami rôznych sukcesných procesov.

Terén lokality sa zvažuje mierne k juhu. Bytové domy sú lokalizované v rámci funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Návrh obytného komplexu rieši bytové domy – mestské vily s podlažnosťou 4 + 1, v počte 11 obytných domov - mestských vil. Základnú objemovú jednotku tvorí klaster 3 – 5 objektov mestských vil, združených spoločným podzemným parkovaním a samostatným prístupom z dopravnej komunikácie.

V II.etape výstavby sa navrhuje umiestnenie hotela, škôlky, zdravotníctva, dom dôchodcov a objekty pre veľvyslancov. Situovanie týchto objektov je zdokumentované vo výkrese C 01 – situácia – širšie vzťahy. Jedná sa iba o ideovú schému, ktorá nie je overená ani základnými kritériami pre umiestňovanie takýchto špecifických stavieb.

Základné údaje uvedené v DUR pre I. a II. etapu:

výmera pozemku = 84 953m²
zastavaná plocha bytovými domami = 5032m²
zastavaná plocha OV = 13526m²
podlažnosť bytových domov = 4 + 1
počet bytových domov = 11
počet bytov = 199
počet parkovacích státí = 343

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Bilančné údaje na funkčnú plochu 201:

Celková plocha územia – funkčnej plochy = 84 953m²

IPP = 0,87

IZP = 0,22

KZ = 0,59

Areál zdravia – kód funkčnej plochy 1003:

objekt reštaurácie kaviarenskeho typu, lobby, šatne = 356m²

kapacita reštaurácie = 40 miest

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, funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201**, t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej obrany

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

- **les, ostatný lesný pôdny fond, kód 1001**, t.j. územia slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod..

Funkčné využitie prevládajúce:

- lesné porasty, lesné škôlky, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy

Funkčné využitie prípustné:

- služobné byty, hygienické zariadenia

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod.

- **rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003**, t.j. územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská – vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru

Funkčné využitie prevládajúce:

- prírodné prostredie – zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt pri vode)

Funkčné využitie prípustné:

- cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo

zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, D.N.Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Ru-sovce, Jarovce a Čunovo

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem.podl.	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomest. a nadmes. významu	obchod, kult., areál.zar.	2	0,45	0,15
				zástavba mestsk.typu	3	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	4	0,23	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	Kráľová hora
na parcele číslo:	podľa graf. prílohy: 2391, 2388, 2389, 2447, 2402, 2392, 2390, časť 2373
v katastrálnom území:	Devín
Miesto stavby:	zalesnené územie Devínskej Kobyly

Odôvodnenie :

Predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie rieši I.etapu - bytové domy v juhovýchodnej časti územia zóny Kráľova hora. Bytové domy sú lokalizované v rámci funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu s celkovou výmerou cca 8,5 ha, z toho riešené územie I.etapy zodpovedá cca 50% plochy. Ďalej vyjadruje I. etapu zástavby v juhovýchodnej časti funkčnej plochy ako súlad s ÚPN na základe plánovanej II. etapy výstavby v severozápadnej časti, pričom II. etapa neobsahuje dostatočné údaje pre posúdenie súladu s ÚPN, predstavuje ideové riešenie funkčného využitia a priestorového usporiadania zástavby v rozvojovej zóne.


Z hľadiska charakteristiky funkčnej plochy s kódom funkcie 201 uvádzame, že sa jedná o plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany – uvedené typy zariadení predstavujú prevládajúce funkčné využitie územia, iné typy plôch a zariadení sú doplnkové – prípustné, resp. prípustné v obmedzenom rozsahu, dopĺňajúce a zabezpečujúce prevádzkové nároky prevládajúcej funkcie. Funkcia bývania formou bytových domov do 4. n.p., resp. nad 4. n.p. predstavuje funkčné využitie prípustné - v obmedzenom rozsahu a podiel bytov v území v rozmedzí 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch. ÚPN spracovaný v mierke 1 : 10 000 stanovuje zásadné, strategické ciele rozvoja mesta, a preto sa vyžaduje posudzovať každý investičný zámer individuálne, najmä z hľadiska polohy zóny na území mesta. Deklarovanie súladu s ÚPN len na podklade prepočtov intenzity využitia územia v kap. 2.2.3. na str. 5 v predloženej projektovej dokumentácii, na podklade textových a výkresových častí s nedostatočnými informáciami potrebnými pre verifikáciu predložených prepočtov, nezodpovedá komplexnosti kritérií ÚPN pre posudzovanie investičných zámerov reflektujúcich nosné ciele a úlohy územného plánovania obsiahnuté v stavebnom zákone.

Koncepcia rozvoja predmetného územia bola riešená aj v rámci ÚŠ Devín (čistopis, 2010), podľa ktorej sa v predmetnej lokalite - urbanistické bloky 275, 276 - navrhujú prírodné športovo-rekreačné plochy a areály prímestskej rekreácie. Z hľadiska širších územných väzieb predstavuje územie odťažitú polohu voči zastavanému územiu s kapacitne obmedzenými a terénne náročnými podmienkami obsluhy cez k.ú. Karlovej Vsi, ktorá ho predurčuje pre špecifický areálový typ zariadenia občianskej vybavenosti napr. zdravotníckeho zariadenia bez zvýšených nárokov na únosné zaťaženie lokality a prírodného zázemia mesta. Umiestnenie novej obytnej zóny – satelitu bytových domov – hodnotíme ako zámer, ktorý nereflektuje zásady a regulatívy rozvoja bývania na území mesta (záväzná časť ÚPN, C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania). Predmetný investičný zámer situovania obytnej zóny v lokalite Kráľova hora by mal zásadný vplyv aj na rozvoj rekreačného potenciálu prírodného zázemia mesta, zachovanie kvality rekreačného prostredia a prírodného potenciálu masívu Devínskej Kobyly.

Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený zámer výstavby bytových domov v záujmovej lokalite ako nesúlad s ÚPN. Z hľadiska dopravného plánovania poukazujeme taktiež na nesúlad navrhovaného riešenia s ÚPN a rozpor s platnou STN 73 6110.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Z dokumentácie sme si ponechali:
kópiu katastrálnej mapy, situáciu – širšie vzťahy, situáciu - zastavovací plán.

Príloha: projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Devín
Magistrát – OUP, ODP