



XL six s.r.o.
Štúrová 12
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. Petrová /kl.491	18.12.2017
	41967/2017 - 90355		

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XL six s.r.o., Štúrová 12, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	„DEVÍN – KREMEĽKA, TRI REKREAČNÉ DOMY, PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA A INŽ. SIETE (2. ETAPA)“
žiadosť zo dňa:	10.04.2017, doplnenie zo dňa 8.12.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie (časť architektúra)
spracovateľ dokumentácie:	akad. arch. Karol Brna, * 0187 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	03/2017

Predložená dokumentácia rieši výstavbu 2. etapy územia „zóny Devín Kremelka“, ako kontinuálne napojenie na 1.etapu, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie mestskou časťou Bratislava Devín, pod č. D-2011-09/408/A/2/Mt zo dňa 7.6.2011. Druhá etapa pozostáva z novostavby troch rekreačných domov, vrátane dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru.

Rekreačné domy (označené ako č.1 – č.3) pre individuálnu rekreáciu, v pravostrannom území pozdĺž časti navrhovanej komunikácie v rámci 2.etapy, sa navrhujú ako izolované s identickým dispozičným riešením a s jednotným architektonickým stvárnením. Rekreačné domy sa navrhujú ako dvojpodlažné, pričom 2.NP sa navrhuje ako ustúpené, s priestorovým posunom hmôt na prízemí a poschodí. Na prízemí rekreačných domov sa navrhuje tzv. denná časť so zázemím (predsieň, kúpeľňa s WC, obývací izba spolu s kuchynským kútom ako jeden veľkopriestor, komora, schodisko a garáž); na poschodí, ktoré sa navrhuje ako ustúpené je riešená tzv. nočná časť (schodisko + komunikácia, kúpeľňa s WC a 2 x izba). Prestrešenie rekreačných domov sa navrhuje plochými strechami s extenzívnou zeleňou.

Dopravné napojenie je riešené na Kremel'skú ul., prístupovou obojsmernou, jednopruhovou komunikáciou šírky 3,0 m + 1,0 m s navrhovanou výhybňou, ukončenou „T“ obratiskom. Vzhľadom na sklon vozovky sa navrhuje el. výhrev v zimnom období.

Odvodnenie komunikácie sa navrhuje pozdĺžnym sklonom do navrhovaných priečných odtokových žľabov a následne do vsaku z ekodrénov. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 9 p.m.; na každý rekreačný dom prislúchajú 3 p.m. z toho 1 v garáži.

Súčasťou riešenia je aj napojenie na technickú infraštruktúru v území (voda, kanalizácia a NN).

Navrhuje sa vodovodná vetva D110 x 6,6 o dl. 87,81m s napojením na jestvujúce vodovodné potrubie realizované v rámci 1.etapy; ďalej sa navrhujú prípojky D32 pre rekreačné domy; na konci vodovodnej vetvy sa navrhuje PH DN80. Kanalizácia sa navrhuje ako delená. Navrhuje sa stoka splaškovej kanalizácie DN300 o dl. 76,07m so zaústením do šachty S5 realizovanej v rámci výstavby splaškovej kanalizácie 1. etapy; súčasťou riešenia sú aj kanalizačné prípojky DN150 pre rekreačné domy; odvod dažďových vôd zo striech sa navrhuje do vsaku. Súčasťou riešenia je aj napojenie na rozvody NN a realizácia areálového osvetlenia

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plocha riešeného územia: 2267, 75 m² (koridor prístupovej komunikácie: 495,9 m², pozemok rekreačného domu č. 1: 603,14 m², pozemok rekreačného domu č.2: 583,06 m², pozemok rekreačného domu č.3: 585,65 m²)

Rekreačný dom č.1 (pozemky parc.č. 306/7, 306/14, 306/15, 306/19 a 306/20, k.ú. Devín)

- výmera pozemkov: 603,14 m²
 - zastavaná plocha: 99,99m²
 - plocha zelene: 439,54 m²
 - podlažná plocha: 142,84 m²
- : IZP: 0,17, IPP: 0,23, KZ: 0,72

Rekreačný dom č.2 (pozemky parc.č. 303/2, 306/1, 306/15, 306/16, 306/20, 306/21 a 306/26, k.ú. Devín)

- výmera pozemkov: 583,06 m²
 - zastavaná plocha: 99,99m²
 - plocha zelene: 417,51 m²
 - podlažná plocha: 142,84 m²
- : IZP: 0,17, IPP: 0,24, KZ: 0,71

Rekreačný dom č.3 (pozemky parc.č. 303/2, 304, 306/1, 306/26 a 307/10, k.ú. Devín)

- výmera pozemkov: 585,65 m²
 - zastavaná plocha: 99,99m²
 - plocha zelene: 431,26 m²
 - podlažná plocha: 142,84 m²
- : IZP: 0,17, IPP: 0,21, KZ: 0,73

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. 303/2, 304/3, 306/1, 306/4, 306/7, 306/12, 306/14, 306/15, 306/16, 306/19, 306/20, 306/21, 306/26, 307/6, 307/10, 309/7 a 309/11 v k. ú. Devín, (ďalej len „záujmové pozemky“ v príslušnom gramatickom tvare), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203, stabilizované územie**.

Funkčné využitie územia:

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskejších a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Intenzita zástavby 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.

Rekreačné domy, ako stavby pre individuálnu rekreáciu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Rekreačné domy svojím hmotovo-priestorovým riešením, podlažnosťou a intenzitou využitia územia rešpektujú princípy a 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:	„DEVÍN – KREMEĽKA, TRI REKREAČNÉ DOMY, PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA A INŽ. SIETE (2. ETAPA)“
na pozemkoch parc.č. :	303/2, 304/3, 306/1, 306/4, 306/7, 306/12, 306/14, 306/15, 306/16, 306/19, 306/20, 306/21, 306/26, 307/6, 307/10, 309/7, 309/11
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Kremel'ská 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 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,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme NKP,
- upozorňujeme, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávatel'om ktorého je m.č. Bratislava – Devín,
- 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,

- upozorňujeme, že pozemok parc.č. 304, k.ú. Devín, nie je evidovaný v operáte katastra nehnuteľností. Údaj týkajúci sa pozemku parc.č. 304 požadujeme zosúladiť s údajmi katastra nehnuteľností a údajmi uvádzanými v katastrálnej mape,

UPOZORNENIE:

V zmysle navrhovaného ÚPN – Z Devín I (spracovateľ Aurex, spol.s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavy je popri riešenom území plánovaná do výhľadu prestavba križovatky Kremel'ská – Brigádnická na obslužnú križovatku.

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

Co: MČ Bratislava – Devín + príloha

MAGS - OUIK archív, MAGS – OSRMT