

ktorými sa navrhuje rámová konštrukcia bez plného prestrešenia. Prestrešenie rodinných domov sa navrhuje sedlovými strechami s vikiermi; nad časťou pôdorysov 1.NP plochými strechami. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 10 p.m. s kolmým radením s navrhovaným vjazdom z komunikácie Devínska cesta; odjazd vozidiel sa navrhuje cez novonavrhovaný výjazd na Devínsku cestu. Navrhované spevnené plochy nadväzujú na navrhované pešie ťahy. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území (NN, vodovod) s napojením na verejné rozvody v Devínskej ceste; zrušenie vzdušnej NN prípojky; 2 x splašková kanalizácia so zaústením do navrhovanej žumpy (2 x 33m³); 2 x dažďová kanalizácia (s odvodom vôd do 2 x vsakovacej nádrže).

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

- celková plocha pozemkov : 904 m² z toho 451,49 m² (pre SO 01) a 452,62 m² (pre SO 02)

SO 01 (rodinný dom „A“):

- plocha pozemkov: 451,49 m²
- zastavaná plocha: 105,6 m²
- podlažná plocha (nadzemných podlaží): 180,4m²
- plocha zelene: 186,76 m²

: IZP: 0,23, IPP: 0,399, KZ: 0,41,

SO 02 (rodinný dom „B“):

- plocha pozemkov: 452,62 m²
- zastavaná plocha: 105,6 m²
- podlažná plocha (nadzemných podlaží): 180,4m²
- plocha zelene: 182,8 m²

: IZP: 0,23, IPP: 0,398, KZ: 0,40

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 prísl. gramatickom tvare):

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1929, 1928/5 a 1209/49 v k.ú. Devín, stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg. B.**

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 požiarnu 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: pozemky parc.č. 1929, 1928/5 a 1209/49 v k.ú. Devín 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. 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

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,
- *koefficient 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).

Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy, v ktorej sa záujmové pozemky nachádzajú. Rodinné domy navrhovanou intenzitou využitia územia z výmery pozemkov prislúchajúcej k jednotlivým rodinným domom rešpektujú územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu regulácie B funkčnej plochy (IPP: 0,4, IZP: 0,25, KZ: 0,40). Z hľadiska posúdenia funkčného využitia a regulácie intenzity využitia je uvažovaný investičný zámer v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Uvažovaný 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:	„RD – Zlaté schody“, Devínska cesta, parc.č. 1929, 1928/5 a 1209/49 v k.ú. Devín
na pozemkoch parc.č.:	1929, 1928/5 a 1209/49 v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Devínska cesta, lokalita Zlaté schody

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 právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia; ochrany prírody a krajiny:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,

- v zmysle ust. zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny sa navrhované stavby nachádzajú v blízkosti CHKO Malé Karpaty, kde platí 2. stupeň územnej ochrany. Podľa ÚPN hl. mesta sa v blízkosti navrhovaných stavieb nachádza biocentrum provinciálneho významu PBc Devínska Kobyla. Požadujeme rešpektovať odporúčania, ktoré môžu mať negatívny vplyv na ciele ochrany týchto území v zmysle uvedeného zákona,
- upozorňujeme, že v dotyku riešených parciel sa nachádza plocha aktívneho a tiež potenciálne aktívneho zosuvu, ktoré sú vedené v databáze ŠGÚDŠ. Z tohoto dôvodu je potrebné doložiť stanovisko príslušného orgánu štátnej správy,

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v zmysle záväznej časti ÚPN kap. C.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA, podkap. 3.2. ZÁSADY A REGULATÍVY NOVEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY sa „Pri posudzovaní umiestňovania stavieb pripúšťa tolerancia výmery pozemkov do 10%“. Uvedený návrh aplikoval pri plošnej výmere pozemkov pre jednotlivé rodinné domy,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča: parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- oporné múry (prípadne plné oplotenie) požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- upozorňujeme, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávateľom ktorého je mestská časť Bratislava – Devín,
- z hľadiska dispozičného riešenia stavieb, navrhovaného umiestnenia a odstupových vzdialeností upozorňujeme na výraznú hlukovú záťaž z Devínskej cesty,

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- chodník pre peších požadujeme riešiť v súlade s platnou STN v šírke 1,5m,
- spevnené plochy pre SO 01 a SO 02 požadujeme riešiť výlučne na pozemkoch investora,
- požadujeme rešpektovať „Štúdiu riešenia rekonštrukcie Devínskej cesty“ (spracovateľ GIB, Bratislava),
- požadujeme rešpektovať súčasné vedenie cyklotrasy popri Devínskej ceste (vyznačená t.č. len vodorovným dopravným značením),
- upozorňujeme, že na prístupovej komunikácii Devínska cesta je navrhované rozšírenie na komunikáciu FT C1 MO9,

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- odvádzanie splaškových vôd do navrhovaných žump považujeme za dočasné riešenie. V zmysle ÚPN sa v tejto časti Devínskej cesty navrhuje splašková kanalizácia, ktorá do t.č. nebola zrealizovaná,
- upozorňujeme, že záujmovými pozemkami ÚPN uvažuje s trasovaním STL plynovodu DN 110. So zreteľom na uvedené požadujeme v územnom konaní predložiť stanovisko SPP,

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

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: B2_koordináčná situácia, B11_Rez B-B'
Co: MČ Bratislava – Devín (+ príloha)
Magistrát – GTI, ODI