

**RETEP Slovakia s.r.o.
Záborského 42
831 03 Bratislava**

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
19.10.2020	MAGS OUIK 62237/20-452369	Ing. arch. Pipiška/413	11.12.2020
21.10.2020	-453636		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RETEP Slovakia s.r.o., Záborského 42, 831 03 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom „PRI RYBNÍKU“ C-KN 1201/11, 1201/14, k.ú. Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	19.10.2020, doplnené dňa 21.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrej Drgoňa, reg. č. 1735 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2020

Predložená dokumentácia rieši výstavbu bytového domu s jedným podzemným a štyrmi nadzemnými podlažiami s ustúpeným podlažím ukončené plochou strechou. Objekt bude osadený na rovinnom teréne. V podzemnom zapustenom podlaží budú štyri priestory určené pre občiansku vybavenosť. Objekt bude mať spolu 46 bytových jednotiek. Statická doprava bude zabezpečená 71 parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha stavebníka 10 856 m²
(parcely xxxxxxxxxxxx)

zastavaná plocha BD 790 m²
spevnená plocha 2460 m²
plocha zelene 7600 m²
celková podlažná plocha 3492 m²

index podlažných plôch (IPP) 0,32
index zastavaných plôch (IZP) 0,07
koeficient zelene (KZ) 0,70

Členenie na stavebné objekty

SO 01 – Bytový dom, SO 04 – Komunikácie a spevnené plochy, SO 05 – Prípojky vody a areálový vodovod, SO 06 – Prípojka kanalizácie, SO 07 – Areálová dažďová kanalizácia, SO 08 – Zdroj tepla, studne a tepelné čerpadlá, SO 09 – VN prípojka, SO 10 – NN rozvody, SO 11 – NN prípojky, SO 12 – Areálové osvetlenie, SO 13 – Verejné osvetlenie, SO 14 – Slaboprúdový koridor, SO 15 – Sadové úpravy

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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 a ods. 4, § 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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devínska Nová Ves, je stanovené funkčné využitie územia:

- **obytné územia** - **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**,
(parcely xxxxxxxx – cca 1/3 pozemku, xxxxxxxx – cca 1/5 pozemku)
- **územia športu** - **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**,
(parcely xxxxxxxxxxxx – cca 2/3 pozemku, xxxxxxxx – cca 4/5 pozemku)

1.) Funkčné využitie územia: obytné územia
málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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.

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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

kód regulácie B, Devínska Nová Ves

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, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

2.) **Funkčné využitie územia: územia športu** **šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Intenzita využitia územia

kód X: rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky 1201/11, 1201/14 podľa grafickej prílohy dokumentácie v k.ú. Devínska Nová Ves, bol schválený **Územný plán zóny - Centrálna mestská zóna**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves.

ÚPN-Z Centrálna mestská zóna pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Predmetné pozemky 1201/11, 1201/14 sú súčasťou **vonkajšieho pásma C, blok C1**

Členenie územia CMZ Devínska Nová Ves na funkčno - priestorové bloky

Poloha vo vzťahu k jadrú	Označenie bloku	Charakteristika	Funkcia (kód v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy)	Stabilizované/rozvojové (v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy)
C	C1	rekreačná lúka s rozptýlenou zeleňou, s významnou ekostabilizujúcou a mikroklimatickou funkciou	102 B, 401 X	R

Intenzita využitia územia blokov

Urbanistický blok	Plocha UB (ha)	Miera zaťaženia územia						Podlažnosť
		Kód regulácie ³	Kód funkcie	IZP max	IPP max	KZ min	ISO ⁴	
C1	1,88	B, X	102 401	0,15	1,0	0,50	11,0	Do 4 NP 7m ⁷

Poznámka:

³ Kód miery využitia územia podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

⁴ ISO – index stavebného objemu

⁷ Konštrukčná výška

Hodnotenie

Veľká časť navrhovaného bytového domu „PRI RYBNÍKU“ na parcele xxxxxx sa nachádza vo funkčnej ploche 401 – *šport, telovýchova a voľný čas*, v ktorej podľa spôsobov využitia územia sú bytové stavby neprípustné.

Navrhovaná stavba bytového domu je z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia **v rozpore** s predmetným územným plánom zóny.

Upozorňujeme, že parcela xxxxxx je z južnej strany dotknutá **RÚSES - regionálny biokoridor II. Stará mláka s prítokmi**.

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“) a Územným plánom zóny - Centrálna mestská zóna.

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

s umiestnením stavby:	Bytový dom „PRI RYBNÍKU“
na parcelách číslo:	C-KN xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Istrijská ulica

Odôvodnenie

Veľká časť navrhovaného bytového domu „PRI RYBNÍKU“ na parcele xxxxxxx sa nachádza vo funkčnej ploche 401 – *šport, telovýchova a voľný čas*, v ktorej podľa spôsobov využitia územia sú bytové stavby neprípustné.

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia k predloženej projektovej dokumentácii **uvádzame**:

1. Stavba bytového domu je súčasťou územia, pre ktorý je vypracovaný **Územný plán zóny Centrálna mestská zóna** v MČ Bratislava – Devínska Nová Ves (obstarávateľ MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, spracovateľ AŽ Projekt s.r.o., 08/2017), ktorý definuje záväznú reguláciu územia, verejnoprospešné stavby a pozemky pre verejnoprospešné stavby. Navrhovaná stavba je z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia v rozpore s predmetným územným plánom zóny.
2. Okrem vyššie uvedenej zásadnej pripomienky uplatňujeme aj výhrady k samotnému technickému riešeniu navrhovaného objektu bytového domu:
 - Projektová dokumentácia jasne nešpecifikuje funkčnú triedu prístupovej komunikácie, ani jej zatriedenie (miestna prípadne účelová). Nakoľko sa navrhuje jej výhľadové prepojenie na Vápencovú ulicu mala by byť miestnou komunikáciou a plniť obslužný charakter územia.
 - Zásadne poukazujeme na fakt, že dopravné pripojenie na Istrijskú ulicu navrhovanou komunikáciou nie je v zmysle ÚPN-Z zadefinované v bode, ktorý navrhuje predložená projektová dokumentácia. V prípade dopravného pripojenia stavby je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať návrh dopravných služieb územia v zmysle ÚPN-Z.
 - Statická doprava je riešená výlučne na teréne popri prístupovej komunikácii. V takomto prípade nie je možné parkovacie miesta, ktoré sú v návrhu zakreslené ako súčasť miestnej komunikácie započítať do nárokov statickej dopravy pre bytový dom. Potreby statickej dopravy, vyplývajúce z platnej STN 7361110/Z2 pre objekt je potrebné riešiť mimo priestor miestnej komunikácie (odporúčame vybudovanie podzemnej garáže).

- Súčasťou projektovej dokumentácie je výlučne koordinačný výkres. Absentuje predloženie dopravného výkresu s náležitým okótovaním komunikácie, chodníkov pre peších parkovacích stojísk.

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s predloženou projektovou dokumentáciou nesúhlasíme. Okrem nedostatkov, týkajúcich sa technického riešenia stavby, konštatujeme, že navrhovaná stavba je z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia v rozpore s **Územným plánom zóny Centrálna mestská zóna v MČ - Devínska Nová Ves.**

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

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
Magistrát – OUIK/archív, ODI