

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 42378/12-272654

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
05.06.2012

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

investor:	GRISAN, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Bratislava – Devín, Lomnická ulica, I. etapa, Rodinné domy 1 – 8, Sektor 4
žiadosť zo dňa:	03.05.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	OFFICE110 architekti s.r.o., Ing. arch. Richard Kastel, AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2012

Predložená dokumentácia rieši: súbor ôsmich samostatne stojacich jednopodlažných rodinných domov, typu A a B (4 rodinné domy typu A a 4 rodinné domy typu B). Súčasťou stavby každého rodinného domu sú spevnené plochy, oplotenie, zeleň a prípojky inžinierskych sietí. Dopravné sú objekty rodinných domov napojené na Lomnickú ulicu. Spevnené plochy sú riešené v počte 2 parkovacích státí na vlastnom pozemku.

Zastavaná plocha 8RD A + B = 1203,16m ²	index zastavanosti = 0,21
Podlahová plocha 8RD A + B = 1203,16m ²	index podlažných plôch = 0,2
Úžitková plocha 8RD A + B = 954,00m ²	koeficient zelene = 0,48
Plocha pozemku spolu = 5756,30m ²	priemerná podlažnosť = 1
Komunikácia = 718,31m ²	
Spevnené plochy spolu = 1027,93m ²	
Zatrávnené plochy spolu = 2739,79m ²	

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 pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102**, t.j. 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.

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

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 funkčnému využitiu: **kód regulácie 102**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40

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.
- 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, ÚS Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Navrhovaná výstavba rodinných domov patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Kubatúrou a architektonickým stvárnením nenarúšajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície rozvojového územia. Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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 stavieb:	Bratislava – Devín, Lomnická ulica, I. etapa, Rodinné domy 1 – 8, Sektor 4
na parcele číslo:	1355/3, 9, 10, 11, 1356/1, 25, 26, 1357/8, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 1358/57
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Lomnická 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- zachovať objemové parametre stavieb rodinných domov v územnom aj v stavebnom konaní

- **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- podmienkou kolaudácie rodinných domov je kolaudácia prístupovej komunikácie – vetva B, Lomnická ulica
- v súlade s STN 73 6110/Z1 budú zabezpečené 2 parkovacie miesta pre každý rodinný dom na vlastnom pozemku.

- 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

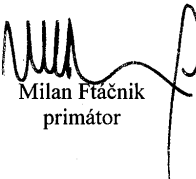
UPOZORNENIE:

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.

Z dokumentácie sme si ponechali 2 x časť architektúra – RD A a RD B, ostatné časti projektovej dokumentácie Vám v prílohe vraciam.

S pozdravom


Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia
- 2 x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená situácia
Magistrát – ODP