

# 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 Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 47466/12-349566 Ing.arch.Hanulcová 03.10.2012

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

investor:	<b>Lomnická, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rodinné domy 13 – 20, Lomnická</b>
žiadosť zo dňa:	17.07.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena územného rozhodnutia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>OFFICE110 architekti s.r.o., Ing. arch. Richard Kastel, AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 2012</b>

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo na pôvodný zámer záväzné stanovisko č. Mag-05/34294/65794 zo dňa 08.02.2006. Mestská časť Bratislava - Devín vydala dňa 26.05.2006 rozhodnutie o umiestnení stavby č. D2006/101/UR/6/PL. Krajský stavebný úrad Bratislava vydal dňa 14.06.2010 rozhodnutie č.A-2010/1777-KOL - stavebné povolenie – na prípojky vody, kanalizácie, plynu a elektro.

**Predložená dokumentácia rieši:** 8 samostatne stojacich rodinných domov s jedným nadzemným podlažím, typu C. Súčasťou každej stavby RD sú spevnené plochy, oplotenie, zeleň, prípojky IS. RD SO 13 – SO 20 nahradia pôvodné stavebné objekty RD SO 06 – SO 12, ktoré boli umiestnené na pozemkoch par.č. 1355/11, 1356/1, 25, 26, 30, 1363/22, podľa právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného Mestskou časťou Bratislava - Devín.

Rozhodnutím o umiestnení stavby bola umiestnená stavba „Mestské vily, radové rodinné domy a rodinné domy – Lomnická“, t.j. objekty RD - SO 01, 02 – ako mestské vily, SO 03, 04, 05 ako radové mestské vily, SO 06, 07, 08 ako radové rodinné domy a SO 09, 10, 11, 12 ako rodinné domy s prípojkami IS a príslušenstvom. Krajským stavebným úradom boli rozhodnutím stavebne povolené inžinierske siete na príslušných pozemkoch ako súčasť predmetnej stavby.

Predmetom projektu pre zmenu rozhodnutia o umiestnení stavby je súbor 8 jednoduchých stavieb samostatne stojacich rodinných domov (RD typu C), ktoré budú umiestnené na predmetných pozemkoch, pri novonavrhovanej vetve komunikácie Lomnická, povolenej v rámci stavby Bratislava – Devín, Lomnická ul. I.etapa. Pôdorys objektov má tvar písmena „L“ s rozmermi šírka (v pohľade z ulice) 12,90m, dĺžka (kolmo na ulicu) 17,72m, výška atík plochých striech = +2,550m, +3,300m a +4,050m. Dopravné napojenie je riešené z novonavrhovanej komunikácie – vetva B v lokalite Lomnická ul.

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu rozhodnutia o umiestnení stavby:

Pôvodné stavebné objekty SO 06, 07, 08, 09, 10, vrátane prípojok inžinierskych sietí a príslušenstva umiestnené na pozemkoch parc.č. 1355/11, 1356/1, 1356/25, 1356/26, 1356/30, 1363/22 budú nahradené navrhovanými objektami rodinných domov SO 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20. Zostávajúce pôvodné stavebné objekty SO 01, 02, 03, 04, 05, 11, 12, ktorých sa zmena umiestnenia stavby nedotýka budú v plnom rozsahu ponechané v zmysle pôvodnej dokumentácie a právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby.

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

Základné údaje navrhovanej stavby uvádzané v predloženej projektovej dokumentácii:

Zastavaná plocha = 1202,88 m<sup>2</sup>  
 Podlažná plocha = 1202,88 m<sup>2</sup>  
 Plocha pozemku = 4840,14 m<sup>2</sup>  
 Spevnené plochy = 772,71 m<sup>2</sup>  
 Zatravnené plochy = 2818,90 m<sup>2</sup>  
 Počet parkovacích miest = 16  
 IPP = 0,2      IZP = 0,21      KZ = 0,48

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.

- **občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202, kód regulácie C** – iba pre JZ okrajový cíp pozemku parc.č. 1363/22 (navrhovaná zmena umiestnenia stavebných objektov do tejto funkcie nezastavuje), t.j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

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 <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
C	0,6	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25

*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 rastlóm 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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

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:	<b>Rodinné domy 13 – 20, Lomnická</b>
na parcele číslo:	<b>1355/11, 1356/1, 1356/25, 26, 30, 1363/22</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>Lomnická ul., lokalita Panské</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**
  - podmienkou kolaudácie rodinných domov je kolaudácia prístupovej komunikácie – vetva B, Lomnická ulica
- **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:**

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

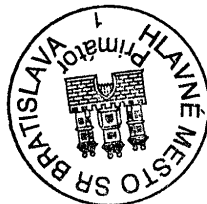
V prípade, že súčasťou je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

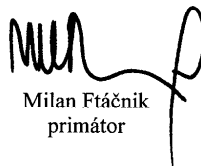
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

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