

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

I.P.B. Partner - združenie
Orenburská č.17
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 53461/13-326318

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
13.09.2013

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

investor:	
investičný zámer:	3 rodinné domy
žiadosť zo dňa:	26.08.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre UR a stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr.art. Rastislav Granec
dátum spracovania dokumentácie:	08/2011

Hlavné mesto SR Bratislava vydala dňa 23.03.2012 k predmetnému investičnému zámeru súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 34339/12-23573 v rámci konania o umiestnení stavby. Predložená projektová dokumentácia je totožná s projektovou dokumentáciou, ku ktorej vydalo hlavné mesto záväzné stanovisko. Vzhľadom na to, že stavebník začal s výstavbou 2 rodinných domov bez stavebného povolenia, opakovane žiada o vydanie záväzného stanoviska k dodatočnému povoleniu stavby.

Predložená dokumentácia rieši:

Výstavbu troch rodinných domov, dopravne prístupných cez existujúcu účelovú komunikáciu s nespevným povrchom, z Istrijskej ulice. Rodinný dom SO3 má riešený vjazd priamo z tejto komunikácie, prístup k ďalším rodinným domom SO1 a SO2 je riešený cez novonavrhovanú účelovú komunikáciu pripojenú na existujúcu komunikáciu. Statická doprava je pre každý rodinný dom riešená 2 parkovacími miestami na spevnenej ploche na vlastnom pozemku.

Základné údaje:

Celková plocha pozemkov parc.č. 1433, 1432 = $547\text{m}^2 + 1360\text{m}^2 = 1907\text{m}^2$

Celková plocha pozemkov a koeficienty po rozčlenení pozemkov:

SO 01: pozemok = 600m^2 , IPP = 0,325, IZP= 0,146, KZ = 0,677 – vyhovuje

SO 02: pozemok = 500m^2 , IPP = 0,4, IZP= 0,2, KZ = 0,73 – vyhovuje

SO 03: pozemok = 600m^2 , IPP = 0,333, IZP= 0,166, KZ = 0,8 – vyhovuje

SO 04 – spevnené plochy - komunikácia: 207m^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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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.

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 funkčnému využitiu **málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102**:

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 - 600m 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,
- 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).

Predložená projektová dokumentácia je totožná s projektovou dokumentáciou, ku ktorej vydalo dňa 23.03.2012 hlavné mesto súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 34339/12-23573 v rámci konania o umiestnení stavby. Z hľadiska funkčného využitia územia rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Pomery v území sa nezmenili, predložený investičný zámer spĺňa reguláciu rozvojového územia, ako aj spôsob využitia danej funkčnej plochy.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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 dodatočným povolením stavieb:	3 rodinné domy
na parcele číslo:	1433, 1432
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Istrijská 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 právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nároky na statickú dopravu budú riešené na vlastnom pozemku v zmysle STN 73 6110/Z1

- 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:

Prístupová komunikácia – existujúca účelová cesta s nespevneným povrchom nespĺňa technické parametre pre účely dopravnej obsluhy územia s obytnými objektami. Pre územné konanie je potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu (MČ Bratislava - Devínska Nová Ves).

MČ Bratislava – Devínska Nová Ves ako garant miestnych komunálnych záujmov v súčasnosti obstaráva spracovanie Územného plánu zóny CMZ v MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, ktorý bude obsahovať o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

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

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODP