

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
13.10.2011

Naše číslo
MAGS ORM 55175/11-317282

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 64 31

Bratislava
17.01.2012

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

investor:	[redacted]	
investičný zámer:	Rodinný dom s biobazénom, parc. č. 31/33, 117/5, 31/7, k. ú. Dúbravka	
žiadosť zo dňa	13.10.2011	
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie	
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby	
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miloš Pivko, autorizovaný architekt SKA	
dátum spracovania dokumentácie:	09/2011	

Predložená dokumentácia rieši návrh novostavby rodinného domu, súčasťou výstavby bude biobazén a altánok. Rodinný dom je navrhnutý ako samostatne stojaci, trojpodlažný, s plochou strechou a jednou bytovou jednotkou. Dopravné napojenie je z asfaltovej obecnej komunikácie, statická doprava je riešená 2PM v garáži Na 1.n.p. je navrhnutá denná časť domu s obývacou izbou s jedálenským a kuchynským kútom. Na južnú stranu je orientovaná hosťovská izba, súčasťou dispozície je kúpeľňa a wc. Súčasťou je nádrž na dažďovú vodu. Na 2.n.p. je navrhnutá nočná časť domu, s obytnými miestnosťami orientovanými na južnú fasádu, kúpeľňa má priamy východ na terasu. Na severnej strane dispozície je technická miestnosť. Na 3.n.p. je navrhnuté vstupné a technické podlažie s dvojgarážou, hlavný vstup do domu je z pavlače na južnej fasáde cez vstupnú halu nadväzujúcu na schodisko. Zastavaná plocha rodinného domu je 171,5 m².

Biobazén je umiestnený v strede pozemku, je rozdelený na štyri časti: kúpacia, hlboké jazierko, koreňová čistička a technologická časť. Bazén je rozdelený na dve úrovne. Projektová dokumentácia uvádza plochu vody 54,0 m² a spevnené plochy 42,0 m².

Altánok je umiestnený v najspodnejšej časti pozemku, prístupný chodníkom. Skladá sa z uzavretej skladovej časti a krytej terasy. Má šikmú valbovú strechu s nízkym sklonom, je drevenej konštrukcie. Zastavaná plocha altánku je 32,0 m².

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 parcely č. 31/33, 117/5, 31/7, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102** (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

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

Charakteristika: územia slúžiacie pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.).

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území. Nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu.

Funkčné využitie nepripustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.).

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
A	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izol. RD 480-600 m ²	2	0,25	0,40
				izol. RD 600-1000 m ²	1+, 2	0,23	0,40
				izolov.RD nad 1000 m ²	2, 2+	0,15	0,60

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

Plocha pozemku	1011,0 m ²
Zastavané plochy spolu	203,5 m ²
Podlažnosť	3
IPP	0,34
IZP	0,20
KZ	0,60

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Rodinný dom s biobazénom
na parcele číslo:	31/33, 117/5, 31/7
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. K horárskej studni

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:

- upraviť 3.n.p. rodinného domu v zmysle § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a STN 73 4301 časť 4.1 Funkčné a architektonické požiadavky, bod 4.1.7 písmeno b) , cit. „posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia“.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- 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,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom,

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

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

UPOZORNENIE:

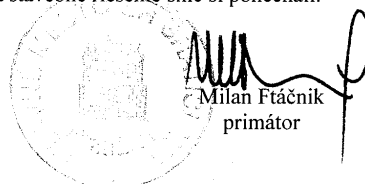
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 55175/11-317282 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Časť projektovej dokumentácie Architektonické a stavebné riešenie sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, MB ODP, OUP