

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Podhorský

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 45027/14-83778

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Szabóová/610

Bratislava  
08. 04. 2014

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

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| investor:                            | <b>Kršek</b>                                                   |
| investičný zámer:                    | <b>„Rodinný dom - novostavba“</b>                              |
| žiadosť zo dňa:                      | 18.03.14                                                       |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>                                          |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>                     |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. arch. Michal Hlušík, autorizovaný architekt 1776AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>09/2013</b>                                                 |
| parcelné číslo:                      | 3548/8, 25, 26, 3570/39                                        |
| katastrálne územie:                  | Dúbravka                                                       |

**Predložená dokumentácia rieši:** Novostavbu rodinného domu s jedným podzemným a dvomi nadzemnými podlažiami s max. pôdorysnými rozmermi 15,06x13,50m. Objekt je zastrešený plochou strechou s max. výškou atiky +6,5m a výškou komínového telesa +7,5m. V 1. PP je situovaná dvojgaráž, technické a skladové priestory. Na prízemí sa nachádza obývacia izba s jedálňou a kuchyňou, host'ovská izba s hygienickým zázemím a pracovňa. Na poschodí sú situované tri izby, kúpeľňa a WC.

*Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:*

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>pozemok investora:</b> | <b>743 m<sup>2</sup></b> |
| zastavaná plocha:         | 150,3 m <sup>2</sup>     |
| úžitková plocha:          | 308,69 m <sup>2</sup>    |
| plocha zelene:            | 438,7 m <sup>2</sup>     |

**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 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **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

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

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 neprípúšťajú. 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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 C

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie  | Priestorové usporiadanie                     | IZP max.    | KZ min.     |
|------------|----------|-------------|------------------------------|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| C          | 0,6      | 102         | Málopodlažná bytová zástavba | RD - pozemok 480-600 m <sup>2</sup>          | 0,25        | 0,40        |
|            |          |             |                              | <b>RD - pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup></b> | <b>0,22</b> | <b>0,40</b> |
|            |          |             |                              | radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup> | 0,32        | 0,25        |
|            |          |             |                              | átriové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>      | 0,50        | 0,20        |
|            |          |             |                              | bytové domy                                  | 0,30        | 0,35        |

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

Dosahované indexy v zmysle predloženej projektovej dokumentácie sú: IZP = 0.20, KZ = 0.59, IPP = 0.25 – **vyhovuje**. Rodinné domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. 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 umiestnením stavby: | „Rodinný dom - novostavba“ |
| na parcele číslo:     | 3548/8, 25, 26, 3570/39    |
| v katastrálnom území: | Dúbravka                   |
| miesto stavby:        | Brižitská                  |

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 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

**z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

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

**UPOZORNENIE:**

V prípade, že súčasťou stavby 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.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému 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.

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 – Dúbravka + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP