

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**CESPROZA s.r.o.**  
**Budyšinska 14**  
**831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 45908/14-122177

Ing.arch.Hanulcová

01.07.2014

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom s garážou, novostavba</b>
žiadosť zo dňa: 25.03.2014	doplnená dňa: 19.06.2014 o PD - Dopravná časť
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné rozhodnutie a SP</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavel Horák HA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu samostatne stojaceho rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami, jedným podzemným podlažím, zastrešený plochou strechou. Samostatne je riešený dvojpodlažný objekt garáže osadený do svažitého terénu s dvomi podlažiami. Strechu garáže tvorí pochôdzna terasa so zábradlím. Dopravné napojenie je navrhované prístupovou komunikáciou nad Devínskou cestou šírky 3,0m. Statická doprava je riešená v garáži pri rodinnom dome pre 2 motorové vozidlá a jedným parkovacím miestom v hornej časti pozemku.

*Bilančné údaje z predloženej dokumentácie:*

Výmera pozemkov = 716m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha RD = 119,03m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha garáže = 39,15m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha spolu = 158,18m<sup>2</sup>

Výška atiky plochej strechy RD = + 6,990m od ±0,000 = výške podlahy 1.NP

Výška terasy + zábradlie nad objektom garáže = - 4,295m

Výška podlahy 1.PP objektu garáže = - 10,735m

Plocha zelene = 524,45m<sup>2</sup>

Úžitková plocha RD = 124,69m<sup>2</sup>

Úžitková plocha garáže = 64,38m<sup>2</sup>

IPP = 0,264

IZP = 0,221

KZ = 0,73

**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 parc.č. 2060, 2061, k.ú. Devín stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

**- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie B**

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

**Intenzita využitia územia:**

Parcela je 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 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 <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD - pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,23</b>	<b>0,40</b>
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	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 naviazaných 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>).

Umiestnenie novostavby rodinného domu je navrhované vo funkčnej ploche číslo funkcie 102, kód regulácie B, kde rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Zámer svojím objemom, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby spĺňa reguláciu stanovenú pre dané územie.

*Bilančné údaje podľa predloženej DÚR:*

Plocha pozemku = 716m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha RD + G = 158,18m<sup>2</sup>

**Index zastavanej plochy = 0,221 (max.0,23) - vyhovuje**

**Index podlažnej plochy = 0,264 (max. 0,4) - vyhovuje**

**Koeficient zelene = 0,73 (min. 0,40) - vyhovuje**

Z hľadiska posúdenia funkčného využitia a regulácie intenzity využitia danej funkčnej plochy je uvažovaný investičný zámer **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:	<b>Novostavba rodinného domu Devín</b>
na parcele číslo:	<b>2060, 2061</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>lokality Zlaté schody</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, 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

**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 zmysle výkresu Návrh dopravnej vybavenosti je rodinný dom napojený na komunikáciu FT D1 šírky 6,0m s chodníkmi.

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.

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 časť architektúra, ostatné časti V8m v prílohe vraciame.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia + ostatná časť projektovej dokumentácie

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