



Green Home Projects, s.r.o.
Ing. Mgr. Igor Košč
Hlinícka 2/A
831 52 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.02.2016 MAGS OUIK 38845/16-29737 Ing. Mosná /59356508 11.03.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Green Home Projects, s.r.o., Hlinícka 2/A, 831 52 Bratislava
investičný zámer:	RODINNÝ DOM, Bratislava III – Nové Mesto, parc. č. 4436, k. ú. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	09.02.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Karol Fraňo, reg. č. 3826*A*4-1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2015

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu rodinného domu, umiestneného v svahovitom teréne, v lokalite „Slanec“. Objekt má pôdorys obdĺžnika o rozmeroch cca 17 x 20 m, má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, tretie ustúpené podlažie a zastrešený bude pultovou strechou. V objekte sú navrhnuté 3 veľkometrážne mezonetové byty. V 1.PP je navrhnutá podzemná garáž pre 10 vozidiel (6 parkovacích státí a 4 uzatvárateľné garáže), vstup pre peších, rampa a schodisko. Na 1.NP sú navrhnuté 3 vstupy do mezonetových bytov, z toho sú 2 byty navrhnuté ako identické a zrkadlovo otočené mezonetové byty – vstup do bytu, chodba so schodiskom, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, kúpeľňa a WC a tretí byt má navrhnutý vstup, predsieň, obývačku, jedáleň, kuchyňu, schodisko, kúpeľňu s WC, komoru a balkón. Na 2.NP sú umiestnené horné časti 2 mezonetových zrkadlovo symetrických bytov, a to chodba, 3 spálne, kúpeľňa, WC, technická miestnosť a balkón. Tretí byt má na 2.NP umiestnenú chodbu so schodiskom, 4 spálne, kúpeľňu s WC, šatník a 2 balkóny. Na 3.NP je umiestnená iba horná časť tretieho mezonetového bytu, a to chodba, izba o ploche 73,05 m², kúpeľňa s WC, technická miestnosť a terasa o ploche 181,98 m². Rodinný dom bude novými prípojkami napojený na inž. siete vedené v komunikácii, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravne je predmetný pozemok priamo prístupný z Horskkej ul. vstupom do podzemnej garáže a z Burgundskej ul. vstupom pre peších. Celková plocha pozemku je

1145 m², celková zastavaná plocha objektu je 330,7 m², spevnené plochy majú 48 m² a plochy zelene tvoria 757,35 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 4436, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, informačný kód S.**

Uvedená parcela je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný kód **S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás**. Obstarávateľom predmetného ÚPN Z je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

Územný plán zóny stanovuje pre záujmové územie sektora 4-04 nasledovnú reguláciu: funkčné využitie: **obytné územie rodinných domov** - je územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3, alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, príslušiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

- max. počet nadzemných podlaží: 2
Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 734301, body 2.19, a bod 4.1.7 písm. a, b).
- max. koeficient zastavanej plochy: 0,3
- min. koeficient voľnej zelenej plochy: 0,6

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: počet nadzemných podlaží je 2 + ustúpené podlažie, IZP = 0,29; Kz = 0,66. 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 stavby:	RODINNÝ DOM, Bratislava III – Nové Mesto, parc. č. 4436, k. ú. Vinohrady
na parcele číslo:	4436
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Burgundská ul. a Horská 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme, aby predmetný objekt bol skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia ako „rodinný dom“, maximálne s 3 bytovými jednotkami, v prípade akýchkoľvek dispozičných zmien požadujeme projekt predložiť na posúdenie voči Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a ÚPN Z Podhorský pás.

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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI

