



FUNDAMENTA, s.r.o.
Šancova 42
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
13.10.2015

Naše číslo
MAGS OOUPD 33286/2016
MAGS OOUPD 54551/2015-353322-1

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 63 62

Bratislava
21.03.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	FUNDAMENTA, s.r.o., Šancova 42, 811 05 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom na Chrastovej
žiadosť zo dňa:	13.10.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	neuvedené
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. Martin Maňo
dátum spracovania dokumentácie:	04/2015

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby rodinného domu pred dokončením. Rodinný dom je dvojpodlažný, s plochou strechou. Zmena spočíva v znížení podlažnosti objektu o jedno podlažie (z pôvodného rozsahu: jedno podzemné a dve nadzemné podlažia na jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie) a v dispozičných zmenách. Osadenie stavby na pozemku sa nemení. Pôvodný návrh RD počítal s jedným čiastočne zapusteným podzemným podlažím pre technickú vybavenosť, 1.NP pre dennú časť a 2.NP pre nočnú časť. V zmenenej dispozícii sú v suteréne navrhnuté dve izby, šatník, kúpeľňa, fitness a technická miestnosť. Na 1. nadzemnom podlaží je navrhnutá spálňa s kúpeľňou a šatníkom, z pôvodného návrhu je ponechaná garáž a denná časť rodinného domu (obývacia izba, kuchyňa, komora, vstupná hala so schodiskom). Vstup do rodinného domu je zo severozápadnej strany. Keďže garáž zostáva na pôvodne navrhnutom mieste, nemení sa ani návrh statickej dopravy: parkovacie miesta v dvojgaráži alebo na rampe do dvojgaráže na pozemku investora. Dopravná infraštruktúra nie je v území dobudovaná, je potrebné vybudovanie prístupovej komunikácie. Celková plocha riešeného pozemku je 717 m², zastavaná plocha je 175 m² (pôvodne 174 m²), spevnené plochy 129,5 m², celková podlažná plocha je 273,33,0 m² (pôvodne 402,22 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 je záujmová parcela č. 6197/14, stanovuje funkčné využitie územia: **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 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. 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.

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 - 600 m 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. 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.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Koliba - Stráže schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava č. 7/1996 dňa 26.11.1996, vyhlásenému VZN mestskej časti Bratislavy – Nové Mesto č. 10/1996, zmeny a doplnky ÚPN–Z Koliba – Stráže, vyhlásené VZN č. 7/200, zmeny a doplnky Z1.

Záväzné regulatívy :

- označenie stavebnej parcely: Z56;
- funkčná regulácia: rodinné domy zámer: rodinný dom;
- koeficient zastavanej plochy: 0,3 zámer: 0,25;
- max. počet podlaží: 3 zámer: 1.

Predložený investičný zámer **nie je v rozpore** s územným plánom zóny Koliba - Stráže.

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

s umiestnením stavby:	Rodinný dom na Chrast'ovej
na parcele číslo:	6197/14
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Chrast'ova ulica

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:

- užívanie rodinného domu podmieňujeme vybudovaním dopravného prístupu t.j. prístupovej komunikácie D1 k parcele 6197/14, na ktorej je umiestnený rodinný dom v zmysle Územného plánu zóny Koliba – stráže, ktorej obstarávateľom je MČ Bratislava – Nové Mesto.

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 komunikácii 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.102

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