

**Hudák**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
16.02.2016                      MAGS OUIK 39403/16-37577                      Ing.arch.Hanulcová                      13.04.2016

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| investor:                            | <b>Žilinek</b>                                |
| investičný zámer:                    | <b>Novostavba rodinného domu</b>              |
| žiadosť zo dňa:                      | 16.02.2016                                    |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>umiestnenie stavby</b>                     |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>projekt stavby</b>                         |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. arch. Daniel Kubiš, reg.č. 2085AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>12/2015</b>                                |

**Predložená dokumentácia rieši:**

Novostavbu rodinného domu s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami zastrešený kombináciou plynkej sedlovej strechy s plochou strechou. Objekt rodinného domu je v pôdorysnom riešení navrhovaný v tvare „L“. pre 7 osôb s pracovňou a garážou pre 2 osobné autá. Dopravný prístup je navrhovaný z ulici Na mýte. Statická doprava je riešená 2 parkovacími miestami v garáži rodinného domu a na spevnenej ploche pred garážou.

**Bilančné údaje z predloženej PD:**Plocha pozemkov = 2017,00m<sup>2</sup>Zastavaná plocha RD = 233,60m<sup>2</sup>Spevnené plochy = 168,3m<sup>2</sup>

Koeficient voľnej zelene = 0,67

Celková podlažná plocha (1.NP + 2.NP) = 418,61m<sup>2</sup>

Výška hrebeňa sedlovej strechy max.= +7,710m

Výška atiky plochej strechy = +6,715m<sup>2</sup> od ±0,000 = výške podlahy 1.NP = 145,20m n.m. B.p.v.

**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 pozemky 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 potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru 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:**

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>B</b>   | <b>0,4</b> | <b>102</b>  | <b>Málopodlažná bytová zástavba</b> | RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>       | 0,25        | 0,40        |
|            |            |             |                                     | RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>     | 0,23        | 0,40        |
|            |            |             |                                     | <b>RD - pozemok nad 1000 m<sup>2</sup></b> | <b>0,15</b> | <b>0,60</b> |

*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>).

Prepočet bilančných údajov na riešené územie (pozemok parc.č. 1626, 1631, 1632) z hľadiska intenzity využitia územia, podľa uvedených údajov v predloženej dokumentácii:

Výmera pozemku: 2017m<sup>2</sup>

Celková zastavaná plocha RD = 233,60m<sup>2</sup>

Celková podlažná plocha (1.NP + 2.NP) = 418,61m<sup>2</sup>

Spevnené plochy = 168,3m<sup>2</sup>

Plocha zelene = 1615,1m<sup>2</sup>

Vypočítané indexy stanovené vo funkčnej ploche č.102, kód regulácie B:

- pre pozemok nad 1000m<sup>2</sup> platí nasledovná regulácia:

max. IPP = 0,4 – preložený investičný zámer – IPP = 0,2075409 = 0,21 – vyhovuje

max. IZP = 0,15 – preložený investičný zámer – IZP = 0,1108577 = 0,11 – vyhovuje

min. KZ = 0,60 – predložený investičný zámer – KZ = 0,8007436 = 0,80 - vyhovuje

Z hľadiska funkčného využitia územia rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Z hľadiska intenzity využitia územia predmetný investičný zámer spĺňa stanovenú reguláciu.

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  | <b>Rodinný dom</b>       |
| na parcele číslo:     | <b>1626, 1631, 1632</b>  |
| v katastrálnom území: | <b>Devínska Nová Ves</b> |
| miesto stavby:        | <b>ul. Na mýte</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:**

*Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves, ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny „Centrálne mestská zóna Mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves“ (spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., 05/2014).*

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 architektúru, ostatné časti projektovej dokumentácie Vám v prílohe zasielame.

S pozdravom

**JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.**  
**primátor**

Príloha – potvrdená situácia  
- ostatná časť PD

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia  
Magistrát – ODI