

**Husár**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
11.04. 2016                      MAGS OUIK 43103/16-175622                      Ing. Simeunovičová/595                      17.05. 2016

Vec:

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

investor:	<b>Darida</b>
investičný zámer:	<b>„Novostavba izolovaného RD“, v k.ú. Podunajské Biskupice, parc.č. 5852/47 , Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11. 04. 2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie – časť architektúra</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>R.B.B., s.r.o., Vrančovičova 68/A, Bratislava Ing. arch. Rosica Borščová, autorizovaný architekt /reg. č. * 1282 AA*/</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>marec 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši** umiestnenie novostavby rodinného domu na pozemku parc.č. 5852/47 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, medzi komunikáciami Hydinárska a Vinohradnícka ulica. Objekt je tvorený z troch hmôt - 1.NP sa skladá z dvoch kvádrov. Jeden tvorí dennú časť rodinného domu – obývacia izba, jedálenský kút a kuchyňa so zázemím a je obložený kameňom, druhá časť 1.NP je garážou a je obložená dreveným obkladom. Druhé 2.NP je tvorené omietnutým kvádom a sú tu umiestnené tri izby so zázemím a terasou. Rodinný dom má pôdorys do tvaru „L“ s max. rozmermi 13,6 x 13 m, je dvojpodlažný – s čiastočne ustúpeným 2.NP, nepodpivničený, zastrešený plochou strechou vo výške + 6,47 m. V úrovni 2.NP, nad obývacou izbou - zastavanou časťou 1.NP orientovanou do záhrady, je situovaná terasa s rozmermi 5,7 m x 4,55 m. Statická doprava je riešená v počte dve parkovacie miesta v garáži na 1.NP a jedno miesto na teréne, pred garážou, na vlastnom pozemku.

Stavebný pozemok je rovinný, má tvar obdĺžnika s celkovou výmerou 507 m<sup>2</sup>. Hlavný vstup na pozemok rodinného domu je z príľahlej komunikácie, funkčnej triedy D1 – Jastrabinová ul., ktorá sa križovatkou v tvare T napája na Hydinársku ulicu. Parcela č. 5852/47 v k.ú. Podunajské Biskupice je situovaná v rámci rozvojového obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Terajšiu zástavbu v okolí tvoria rodinné domy, viaceré pozemky sú t.č. ešte nezastavané.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku je 507 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 125 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 35,6 m<sup>2</sup> a zeleň na rastlom teréne 346,3 m<sup>2</sup>.

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,25 (0,246)

Koeficient zelene KZ = 0,68

Index podlažných plôch IPP = 0,40

**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 záujmový pozemok parc. č. 5852/47 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia:

**málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu)**

Charakteristika podmienok 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemok parc. č. 5852/47 je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

**kód regulácie C – pre MČ Podunajské Biskupice**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanist. 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
				RD – pozemok 600-1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

Novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 5852/47 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, v lokalite ul. Jastrabinová, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stanovených pre predmetné rozvojové územie s kódom C. Dosahované indexy - podlažných plôch 0,40, zastavaných plôch 0,25 a koeficient zelene 0,68 sú v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

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

so stavbou:	„Novostavba izolovaného RD“ Bratislava
na parcele číslo:	5852/47
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Jastrabinová ul. - územie v dotyku s Hydínárskou 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**

- do architektonicko – stavebného riešenia doplniť priečny rezy objektom v mieste terasy, do výkresov č.4 a 5 naznačiť polohy reznej roviny ;

### **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:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy 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.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. 1A, 2, 4,5, 8 a 9  
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvr. výkresy č. 1A, 2, 4,5, 8 a 9