



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIIC 53483/16-352029                      Ing. arch. Lívia Barutová                      10.10.2016

Vec

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Novostavba rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami</b>
žiadosť zo dňa:	<b>6.9.2016, doplnená 10.10.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Zdenko Caban</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie novostavby dvoch nepodpivničených 2-podlažných rodinných domov, spojených štítovými stenami. Objekt má 2 vstupy, jeden do každej bytovej jednotky. Dopravný prístup je riešený z miestnej komunikácie, ktorá bola súčasťou stavby „IBV Tehelný hon“ – ul. L. Kraskovej. Statická doprava je riešená spevnenými plochami pred rodinným domom.

výmera pozemku	480,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	125,10 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	neuvedená
spevnené plochy	129,00 m <sup>2</sup>
zelené plochy	neuvedená

Dosiahnutá regulácia v posudzovanej dokumentácii nie je deklarovaná

**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 parc. č. **457/4,13**, je stanovené funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t. j. 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.

Pozemok je súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Zámer svojou funkciou, zastavanou plochou, kubatúrou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

Z uvedeného vyplýva, že 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:	<b>Novostavba rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami</b>
na parcele číslo:	<b>457/4,13</b>
v katastrálnom území:	<b>Rusovce</b>
miesto stavby:	<b>Tehelný hon</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**:

- nakoľko riešený objekt zodpovedá dvom samostatným objektom, riešenie statickej dopravy žiadame upraviť tak, aby boli zabezpečené 3 parkovacie miesta pre každý
- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešaniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešania, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP, ktorý už dosahuje hraničnú hodnotu
- 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 urbanisticko-architektonického riešenia zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:
  - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
  - zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

Pozn.: intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinný dom s 2-mi bytovými jednotkami. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), bez zmeny plošnej výmery záujmového pozemku (resp. pozemkov), dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t.j. k nárastu výsledného IZP a IPP, ktoré už t. č. dosahujú hraničné hodnoty. Akékoľvek zmeny je potrebné dôsledne preveriť vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

#### UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho 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, časť „Stavebno – architektonické riešenie“ sme si ponechali.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia  
- dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rusovce  
Magistrát - OUIC – archív, ODI