

**Gergisak s.r.o.**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 44976/16-328256 Ing. arch. Tomašáková/413 21.11.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	1. - rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/17 2. - rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/18 3. - rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/19
stavba:	1. Rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/17 2. Rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/18 3. Rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/19
žiadosť zo dňa:	5.5.2016, doplnenie 27.7.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Vaško, 2056 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	02/2016

Predložené tri projektové dokumentácie riešia:

1. Novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu, ktorý je umiestnený na pozemku parc. č. **18063/17**. Predmetný rodinný dom je pre jednu bytovú jednotku. Navrhovaný rodinný dom má dve nadzemné podlažia, prestrešenie je plytkou šikmou strechou. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy sú navrhnuté tri parkovacie miesta na pozemku investora. Údaje podľa projektovej dokumentácie: plocha pozemku je 552 m², zastavaná plocha RD je 118,07 m², podlažná plocha 1.NP je 118,07 m², podlažná plocha 2.NP je 102,82 m², úžitková plocha 1.NP je 93,82 m², úžitková plocha 2.NP je 87,64 m², podlahová plocha celková je 220,89 m², IPP 0,40, IZP 0,21, KZ 0,62. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry.

2. Novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu, ktorý je umiestnený na pozemku parc. č. **18063/18**. Predmetný rodinný dom je pre jednu bytovú jednotku. Navrhovaný rodinný dom má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia s plytkou sedlovou strechou. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy sú navrhnuté tri parkovacie miesta na pozemku investora. Údaje podľa projektovej dokumentácie: plocha pozemku je 563 m², zastavaná plocha RD je 113,40 m², úžitková plocha 1.NP je 91,10 m², úžitková plocha 2.NP je 79,80 m², terasy a spevnené plochy v úrovni 1. NP 104,10 m², nadzemná podlahová plocha RD je 226,80 m², IPP 0,40; IZP 0,20; KZ 0,61. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry.

3. Novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu, ktorý je umiestnený na pozemku parc. č. **18063/19**. Predmetný rodinný dom je pre jednu bytovú jednotku. Navrhovaný rodinný dom má dve nadzemné podlažia a sedlovú strechu. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy sú navrhnuté tri parkovacie miesta na pozemku investora. Údaje podľa projektovej dokumentácie: plocha pozemku je 876 m², zastavaná plocha RD je 171,50 m², úžitková plocha 1.NP je 114,40 m², úžitková plocha 2.NP je 102 m², nadzemná podlahová plocha RD je 326,80 m², terasy a spevnené plochy v úrovni 1. NP 204,90 m², IPP 0,37, IZP 0,20, KZ 0,42. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry.

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 predmetné pozemky je funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, rozvojové územie, kód regulácie **B**, kód 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 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. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

Pozemky zasahuje ochranné pásmo lesov.

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. funk.	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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m₂).

zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlnejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Z uvedeného vyplýva, že predmetné tri samostatne stojace rodinné domy na pozemkoch parc. č. 18063/17,18,19 dodržiavajúc regulatívy intenzity využitia predmetného rozvojového územia sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	1. Rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/17 2. Rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/18 3. Rodinný dom, pozemok parc. č. 18063/19
na parcelách číslo:	18063/17,18,19
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Bellova 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 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 záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- **súhlasíme s podmienkou**, že investor zabezpečí vybudovanie dostatočného počtu parkovacích miest tak, ako preukázal v situáciách statickej dopravy z februára 2016, t.j. pre každý rodinný dom budú vybudované tri parkovacie miesta, pričom rodinný dom na pozemku parc. č. 18063/19 bude mať štyri parkovacie miesta a jedno z nich bude využívané stavebníkom na pozemku parc. č. 18063/18;

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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 ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUIK, ODI