

**Laluha**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
06.09.2016                      MAGS OUIIC 53376/16-352279                      Ing.arch.Hanulcová/199                      08.12.2016

Vec:

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom - novostavba</b>
žiadosť zo dňa:	06.09.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch.Ing.Tomáš Jókay, reg.č. 5432*I1
dátum spracovania dokumentácie:	06/2016

**Predložená dokumentácia rieši:**

Predmetom projektovej dokumentácie je rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami s čiastočným podpivničením, zastrešený plochou strechou, umiestnený na pozemku parc.č. 168 o výmere 536m<sup>2</sup>. Dopravné napojenie je riešené z Vysokohorskej ulice. Statická doprava je riešená 1 parkovacím miestom v garáži rodinného domu na 1.PP.

*Bilančné údaje z predloženej dokumentácie:*

- plocha pozemku = 536m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha = 102,43m<sup>2</sup>
- podlažná plocha = 204,86m<sup>2</sup>
- spevnené plochy = 9,5m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor = 650m<sup>3</sup>
- zelené plochy = 426,07m<sup>2</sup>
- max. výška atiky plochej strechy = +6,410m od ±0,000 = výške povrchu podlahy 1.NP

**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 k.ú. Lamač, stanovuje územný plán *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.

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:

Parcela je 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 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	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. 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>).

Z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia vo vzťahu s územným plánom hlavného mesta (údaje sú uvedené v tabuľke) predložený investičný zámer bol vyhodnotený nasledovne:

- *územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch - vyhovuje*
- *veľkosť pozemku (riešeného územia) = 536m<sup>2</sup> - vyhovuje*
- *zastavaná plocha = 102,43m<sup>2</sup>*
- *podlažná plocha = 204,86m<sup>2</sup>*
- *vypočítaná plocha zelene = 426,07m<sup>2</sup>*

z predložených údajov boli vypočítané koeficienty intenzity využitia územia:

- index zastavanej plochy - IZP = 0,1911007 = 0,19 - **vyhovuje**
- index podlažnej plochy – IPP = 0,3822014 = 0,38 - **vyhovuje**
- koeficient zelene – KZ = 0,7949067 = 0,795 - **vyhovuje**

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

Z vyššie uvedeného vyplýva, že predložený 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 Lamač BA</b>
na parcele číslo:	<b>168</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Vysokohorská ul.</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

**- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- s umiestnením rodinného domu súhlasíme za podmienky, že statická doprava pre potreby objektu bude riešená v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 v požadovanej počte 3 stojiská na vlastnom pozemku.

**- z hľadiska požiadaviek hlavného architekta :**

- odporúčame realizovať na objekte zelené strechy

**UPOZORNENIE:**

Toto **záväznú** 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 v.r.**  
**primátor**

Príloha – situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + príloha  
Magistrát – ODI