



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIK 40015/17-70196                      Ing. arch. Barutová                      10.4.2017

Vec

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.3.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Hriň</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** na posúdenie je predložená dokumentácia zámeru výstavby izolovaného (samostatne stojaceho) nepodpivničeného rodinného domu s 2-mi nadzemnými podlažiami, s 2-mi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi. Statická doprava je riešená spevnenou plochou pre 5 osobných áut na vlastnom pozemku, s dopravným prístupom priamo z príľahlej miestnej komunikácie. Rodinný dom je umiestnený v území, v ktorom bola pôvodne odsúhlasená výstavba 87 samostatne stojacich rodinných domov (stavba „Výstavba rodinných domov Jarovce - Východ“).

celková výmera pozemku	588,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	117,00 m <sup>2</sup>
hrubá podlažná plocha	229,00 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	135,00 m <sup>2</sup>
plocha zelene	336,00 m <sup>2</sup>
počet parkovacích miest	5

**Posúdenie zrealizovanej 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. **919/155** 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Parcela 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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480-600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD pozemok 600-1000 m <sup>2</sup>	0,23	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. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

*index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

*koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IZP = 0,20

IPP = 0,39

KZ = 0,57

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>Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami</b>
na parcele číslo:	<b>919/155</b>
v katastrálnom území:	<b>Jarovce</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Východ</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**:

- stavba bude umiestnená ako 1 objekt s 2-mi samostatnými vstupmi na 1 pozemku, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na dva samostatné pozemky,
- 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 a požiadať o vydanie záväzného stanoviska,**
- upozorňujeme, že podľa aktuálne platnej STN 73 6110/Z2 je pre rodinný dom s 2 bytovými jednotkami potrebných 5 parkovacích miest v súlade s predloženým riešením. V prípade, že rodinný dom bude definovaný ako 2 x rodinný dom, bude potrebné zabezpečiť 6 parkovacích miest, t. j. pre každý rodinný dom po 3 parkovacie miesta,

- ak sa v čase užívania rodinného domu s 2 bytovými jednotkami preukáže deficit parkovacích státí, bude vlastník (vlastníci) rodinného domu povinný tento deficit riešiť zásadne mimo dopravného priestoru priľahlej komunikácie a to na vlastných pozemkoch
- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP,
- 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 odporúčame:
  - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
  - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
  - 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 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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

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