



Jarville s. r. o.
Prešovská 40
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
bez čísla	MAGS OUIK 39740/17-66242	Ing. arch. Barutová	5.4.2017

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Jarville s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami
žiadosť zo dňa:	13.3.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Zoltán Horváth
dátum spracovania dokumentácie:	neuvedený
stanovisko MČ Bratislava – Jarovce zo dňa:	8.3.2017

Predložená dokumentácia rieši: na posúdenie je predložená architektonická štúdia 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 spevnenými plochami pre 5 osobných áut na vlastnom pozemku, s dopravným prístupom priamo z príľahlej miestnej komunikácie.

celková výmera pozemku	618,33 m ²
zastavaná plocha	123,27 m ²
hrubá podlažná plocha	246,54 m ²
spevnené plochy	149,80 m ²
plocha zelene	345,26 m ²
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. **919/162** 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 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. 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 = 0,40

KZ = 0,56

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:	Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami
na parcele číslo:	919/162
v katastrálnom území:	Jarovce
miesto stavby:	lokalita Východ

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,**
- v súvislosti s uvedeným 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,

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropania. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropania 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. zatravnovacími 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 - OUIČ – archív, ODI