

V zmysle textovej časti dokumentácie ide o lokalitu obytného súboru „Čistinky“, kde sa uvažuje celkovo s výstavbou 11 rodinných domov a vybudovaním súkromnej jednosmernej vozovky s priamym napojením na účelovú verejnú komunikáciu na ul. Popolná .

Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešených pozemkov:	515,00	m ²
zastavaná plocha riešeného objektu:	126,70	m ²
podlažná plocha riešeného objektu:	205,57	m ²
spevnené plochy a plochy oplotenia:	127,48	m ²
plochy zelene:	260,82	m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP):	0,246
index podlažných plôch (IPP):	0,399
koeficient zelene (KZ):	0,506

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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

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 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. 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

Pozemky sú 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: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie B.**

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Rača:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	málopodlažná zástavba obytného územia	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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaný rodinný dom s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmový pozemok: IZP= 0,25; IPP= 0,40; KZ= 0,51 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia stanovené pre rozvojové územie *málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom B*. 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 - novostavba“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Popolná

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 riešenia dopravného vybavenia:

- požadujeme ponechať minimálne 1,0 m široký súvislý pás na pozemku investora pozdĺž komunikácie Popolná, z dôvodu zachovania územnej rezervy potrebnej pre rozšírenie komunikácie a dobudovanie chodníka pre peších, tzn. ponechať dostatočnú územnú rezervu a predmetnú stavbu realizovať technickým riešením umožňujúcim rozšírenie komunikácie a dobudovanie chodníka;

z hľadiska stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene

na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:

- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hl. m. SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy (hlavne):
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm);
 - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav okolia objektu (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska budúceho majetku - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

Ixdokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
Magistrát – OUIČ, ODI