



**A.S. PROJEKT – ING, s.r.o.**  
**Horská 11**  
**831 52 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
09.11.2015                      MAGS OUIIC 56369/15-367774                      Ing. Mosná /59356508                      07.01.2016

Vec:

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

investor:	<b>Mgr. Martin Lohnert a Ing. Natália Lohnertová,</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom SLANEC, Malagová ul., Bratislava, kat. úz. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.11.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Matúš Vallo, reg. č. 1676 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s bazénom a opornými múrmi, ktorý bude umiestnený vo svahovitom teréne pri komunikácii Vlačskej ul. a Malagovej ul., v lokalite „Horný Slanec“. Rodinný dom má 1 podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie a ustúpené podlažie a bude zastrešený plochou strechou. Objekt je prístupný z oboch ulíc, z ul. Vlačskej je vstup pre peších – vstupným exteriérovým schodiskom do záhrady, ktorá je oddelená od ostatnej zelene múrmi s otvormi z pohľadového betónu a z ul. Malagovej bude vjazd do podzemnej garáže pre 4 motorové vozidlá. Rodinný dom má tvar obdĺžnika o max. rozmeroch 16 m x 12,70 m. Podzemné podlažie je umiestnené čiastočne pod 1.NP a je vysunuté oproti nadzemnej časti smerom k Malagovej ul. V 1.PP je navrhnutá garáž, chodba so schodiskom, sauna a hygiena, WC, práčovňa, patio, dielňa a technologická miestnosť pre bazén. Suterén má celkové pôdorysné rozmery cca 10,86 m x 26,10 m. Na 1. NP je navrhnutý vstup - polouzavretý obostavaný priestor s otvormi „záhrada-vstup“, vstupné zádverie, komora, kuchyňa, jedáleň, pracovňa, šatník, spálňa, obývacia izba, chodba, 2 kúpeľne s WC, schodisko, exteriérový sklad a polouzavretý obostavaný priestor s otvormi – „záhrada s bazénom“, kde bazén má rozmery cca 5,56 x 3,56 m. Na ustúpenom 2.NP je navrhnutá chodba s knižnicou, kúpeľňa, WC, 2 detské izby, 2 šatníky a vonkajšia terasa. Objekt bude prípojkami napojený na inž. siete vedené v komunikácii Vlačskej ul., a to na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Dopravne je pozemok priamo prístupný z Malagovej ul., z ktorej je

navrhnutý vjazd do podzemnej garáže pre 4 vozidlá. Celková plocha pozemku je 999 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu je 215,30 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 85,10 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 568,30 m<sup>2</sup>.

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 4467/1, 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 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód B**. 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 regulatívny 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 400 - 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,215; Kz = 0,57 a IPP = 0,22.

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 SLANEC, Malagová ul., Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>4467/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Malagová ul. a Vlašská 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 budúcich majetko - 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:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii 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.

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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
1x dokumentácia

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