



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIK 61009/16-422946                      Ing. arch. Barutová                      10.2.2017

Vec

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.12.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Peter Rázga</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie samostatne stojaceho (izolovaného) nepodpivničeného dvojpodlažného rodinného domu s 2-mi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi. Statická doprava pre 6 osobných áut je riešená spevnenými plochami na vlastnom pozemku, dopravný prístup je 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“).

výmera pozemku	600,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	119,68 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	239,36 m <sup>2</sup>
spevnené plochy a terasy	93,00 m <sup>2</sup> + 30,00 m <sup>2</sup>
zelené plochy	357,32 m <sup>2</sup>

**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. **919/132** 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 regulatívny 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 = 0,40

KZ = 0,59

Z uvedeného vyplýva, že 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 dvoma bytovými jednotkami</b>
na parcele číslo:	<b>919/132</b>
v katastrálnom území:	<b>Jarovce</b>
miesto stavby:	<b>lokality 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**:

- 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,
- upozorňujeme, že k riešeniu vjazdu na pozemok sa pre územné konanie vyjadruje príslušný cestný správny orgán, ktorým je Mestská časť Bratislava – Jarovce,
- 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.

Upozorňujeme, že:

- V zmysle tab. 3 „Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto ....“, pre funkčnú plochu 102, kód. reg. B v časti „Priestorové usporiadanie“ Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov uvažuje výlučne s izolovanou zástavbou rodinných domov.

Intenzita zástavby je v záväznom stanovisku vyhodnotená pre stavbu izolovaného rodinného domu s 2-mi bytovými jednotkami. Zmenou typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmenou spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), so zreteľom na tab.č.3 dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t.j. k nárastu výsledného IZP a IPP. Vzhľadom na uvedené, je akékoľvek zmeny potrebné dôsledne preveriť vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**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