



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 55856/18-451481 Ing.arch. Hanulcová 14.03.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Zóna rodinných domov Krče – XXXXXXXXXXXXX
žiadosť zo dňa: 24.10.2018	doplnená mailom dňa: 16.01.2019 a 07.03.2019 – fotodokumentáciu a súhlasné stanovisko MČ Bratislava – Záhorská Bystrica č. 383/504/2017/STL zo dňa 17.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	DÚR
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Štefan Lošonský, PZ reg.č. 0174*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2018

Predložená dokumentácia rieši:

súbor 2 rodinných dvojdomov určených pre rodinné bývanie:

- **SO 01 – rodinný dvojdom** – skladá sa z 2 rodinných domov umiestnených vedľa seba, samostatných konštrukčne aj prevádzkovo s dvomi samostatnými vstupmi a so samostatnými prípojkami NN, plyn, voda, kanál, majú dve nadzemné podlažia a sú zastrešené pultovými strechami. V každom rodinnom dome je situovaná 1 b.j. Spolu bytov = 2
- **SO 02 – rodinný dvojdom** – skladá sa z 2 rodinných domov umiestnených vedľa seba, samostatných konštrukčne aj prevádzkovo s dvomi samostatnými vstupmi a so samostatnými prípojkami NN, plyn, voda, kanál, majú dve nadzemné podlažia a sú zastrešené pultovými strechami. V každom rodinnom dome je situovaná 1 b.j. Spolu bytov = 2

spolu rodinných domov na pozemku = 4

spolu bytov = 4

zastavaná plocha jedného rodinného dvojdomu = 134,64m²

podlažná plocha = 269,28m²

Bilančné údaje z predloženej projektovej dokumentácie:

Zastavaná plocha na pozemku = 269,28m²

Hrubá podlažná plocha = 538,56m²

Plocha zelene = 541,72m²

Spevnené plochy spolu = 268,0m²

Plocha pozemku = 1079,0 m²

Max. výška atiky pultovej strechy RD = 7,165m od ±0,000 = UT

Počet parkovacích miest = 10

Z toho vypočítané regulatívy:

IZP = 0,2495644 = 0,25

IPP = 0,4991288 = 0,5

KZ = 0,5020574 = 0,50

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie S**

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 malopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, malopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra malopodlažnej 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:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- **kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre dané územie bol schválený **Územný plán zóny Záhorská Bystrica – Krče** (ďalej len ÚPN Z Krče). Obstarávateľom predmetného ÚPN Z je Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica. Bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy č. č.485/2006 dňa 13.09.2006 a vyhlásený Všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/2006.

ÚPN Z Krče pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Predmetné pozemky sú súčasťou sektoru H1, blok h1₂:

Záväzná výstavba izolovaných rodinných domov a radových rodinných domov, maximálne dvojpodlažných s podkrovím, resp. ustúpeným podlažím.

Pre záujmové pozemky je záväzná nasledovná regulácia:

- spôsob zastavania – izolované a radové rodinné domy
- maximálna výška zástavby – 9,5
- počet podzemných podlaží – 1 (čiastočné podpivničenie)
- maximálny počet nadzemných podlaží – 2
- počet ustupujúcich podlaží – 1
- maximálny koeficient zastavanej plochy – 0,25
- maximálny index podlažných plôch – 0,625
- maximálny koeficient stavebného objemu – 1,875
- minimálny koeficient voľnej zelenej plochy – 0,50

Vyhodnotenie:

- spôsob zastavania – rodinné dvojdomy
- maximálna výška zástavby = +7,165m + výška komína = +8,200m
- počet podzemných podlaží = 0
- maximálny počet nadzemných podlaží = 2
- počet ustupujúcich podlaží = 0
- maximálny koeficient zastavanej plochy = 0,249 = 0,25
- maximálny index podlažných plôch = 0,499 = 0,5
- maximálny koeficient stavebného objemu = 1,698 = 1,7
- minimálny koeficient voľnej zelenej plochy = 0,502

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný investičný 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:	Zóna rodinných domov Objekt: Rodinné domy: SO 01, SO 02
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokalita Krče

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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.

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

UPOZORNENIE:

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI