



IC.SK, s.r.o.  
Žilinská 16  
811 05 Bratislava 1

Váš list č./zo dňa 02.12.2019 Naše číslo MAGS OUIK 60388/19-507430 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 29.04.2020

Vec

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

investor:	<b>Reality development a.s.</b> <b>Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	„ <b>Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami - novostavba</b> “ <b>Čerešňový sad, parc. č.</b> XX XX <b>k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>02.12.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>Územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Lang, 1912 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>November 2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami, ktoré majú samostatné vstupy a sú navzájom prepojené. Dvojpodlažný objekt s jedným podzemným podlažím a plochou extenzívnou vegetačnou strechou bude osadený na svahovitom teréne. Statická doprava bude riešená v garáži šiestimi stojiskami pre osobné automobily. Štyri stojiská budú vybudované ako exteriérové. Pre stavbu bude vybudovaných celkovo desať stojísk.

***Plošné bilancie a indexy údajov posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD***

celková plocha stavebníka 5887 m<sup>2</sup> (funkčné plochy 102, 1002)  
(parcely xx)

zastavaná plocha 824,02 m<sup>2</sup>  
spevnené plochy 824,40 m<sup>2</sup>  
zelené plochy 4238,58 m<sup>2</sup>

index podlažných plôch/IPP 0,21  
index zastavaných plôch/IZP 0,14  
koeficient zelene/KZ 0,71



automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### Intenzita využitia územia

Záujmové časti parciel 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 regulácie A, Záhorská Bystrica

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD – pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40

*Poznámka:*

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

## 2.) krajinná zeleň, číslo funkcie 1002

### Podmienky funkčného využitia plôch

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Nepripustné:** nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### Intenzita využitia územia

Záujmové časti parciel sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.



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 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** 1x dokumentácia

**Co:** MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI