

**Ninčák**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
13.04.2016                      MAGS ORM 52476/16-330704                      Ing.arch.Hanulcová/199                      18.10.2016

Vec:

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rezidencia Záhorská – novostavba</b>
žiadosť zo dňa:	13.04.2016
doplnenie zo dňa:	27.07.2016, mailom dňa 17.10.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>NAD Ateliér s.r.o., Bratislava, Ing. arch. Zoltán Belokostolský, reg.č. 2075AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2016</b>
doplnené doklady:	<b>- súhlasné stanovisko MČ Záhorská Bystrica zo dňa 25.07.2016 č. 1003/1404/2016/STL</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

návrh výstavby štyroch rodinných domov (A,B,C,D) umiestnených v lokalite samostatne stojacich rodinných domov. V každom rodinnom dome sú situované tri bytové jednotky. Objekty rodinných domov sú typologicky identické majú dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. Všetky bytové jednotky sú riešené ako mezonety. Výška atiky plochej strechy od  $\pm 0,000 = UT = +9,500m$ . Pozemky určené na výstavbu rodinných domov sú prístupné z komunikácie Na Krčoch, ktorá bude predĺžená v šírke 5,5m s vetvou v režime obytnej ulice pre obsluhu jednotlivých parciel. Statická doprava je riešená na vlastných pozemkoch pred každým rodinným domom v počte 6 parkovacích miest, spolu 28 parkovacích miest. Pre pohyb peších je navrhovaný chodník v šírke 1,5m pozdĺž prístupovej komunikácie. Projektová dokumentácia rieši i reparceláciu predmetných parciel určených na výstavbu. Podľa predloženej dokumentácie je stavba 4 rodinných domov umiestnená na pozemkoch parc.č. 2399/8, 2399/9, 2399/10, 2399/11, ktoré vznikli reparceláciou z pozemkov parc.č. 2399/7, 2403, 2403/3 (výmera 3434m<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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

**- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie**

***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:***

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 regulácie S**.

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **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 predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Záhorská Bystrica – Krče (ÚPN Z)**. Ostarávateľom predmetného ÚPN Z Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica.

ÚPN Z pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

### **Sektor I.**

#### **Regulačný blok I 1, záväznej časti ÚPN Z:**

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

Pre uvedené pozemky v reg.bloku I 1 je záväzná nasledovná regulácia:

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

Pri reparcelizácii regulovaného bloku na menšie pozemky pre rodinnú výstavbu formou izolovaných a radových rodinných domov je záväzná nasledovná regulácia, pričom je prípustná reparcelizácia na stanovenú škálu veľkostí pozemkov:

- pri pozemkoch nad 1000m<sup>2</sup> : Kz = 0,2, Iz = 0,6
- pri pozemkoch 600-1000m<sup>2</sup> : Kz = 0,22, Iz = 0,5
- pri pozemkoch 600m<sup>2</sup> : Kz = 0,25, Iz = 0,5

V predloženej dokumentácii uvádzané bilančné údaje sú pre všetky štyri RD (A,B,C,D) identické:

plocha pozemku = 858,5m<sup>2</sup>  
 zastavaná plocha = 164,8m<sup>2</sup>  
 spevnené plochy = 245,3m<sup>2</sup>  
 plocha zelene = 448,4m<sup>2</sup>  
 podlažná plocha = 423,9m<sup>2</sup>  
 úžitková plocha = 312,7m<sup>2</sup>  
 obytná plocha = 230,23m<sup>2</sup>  
 stavebný objem = 1435m<sup>3</sup>  
 podlažnosť – 2 + ustúpené podlažie  
 podzemné podlažie – nie  
 garáž – nie  
 parkovacie státiá = 28 PM  
 strecha = plochá

Z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia predložený investičný zámer bol vyhodnotený podľa predloženej projektovej dokumentácie nasledovne :

- pri pozemkoch 600-1000m<sup>2</sup> : Kz = 0,22, Iz = 0,5
  - spôsob zastavania – izolované rodinné domy - vyhovuje
  - výška zástavby = max. 9,5 - vyhovuje
  - počet podzemných podlaží = 0 – bez podpivničenia - vyhovuje
  - počet nadzemných podlaží = 2 - vyhovuje
  - počet ustupujúcich podlaží = 1 - vyhovuje
  - koeficient zastavanej plochy = max. 0,2080256 = 0,21 - vyhovuje
  - index podlažných plôch (Ipp) = max. 0,5255503 = 0,53 - vyhovuje
  - koeficient stavebného objemu (Iso) = max. 1,655444 = 1,655 - vyhovuje
  - koeficient voľnej zelenej plochy (Kz)= min. 0,5062434 = 0,51 - vyhovuje

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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	<b>Novostavba Rezidencia Záhorská</b>
na parcele číslo:	2399/8, 2399/9, 2399/10, 2399/11
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Krče</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 riešenia verejného dopravného vybavenia :

- chodník pre peších pozdĺž navrhutej prístupovej komunikácie bude previazaný na existujúci chodník na ulici Na Krčoch.

### Upozorňujeme:

- Situačné výkresy sa líšia v počte parkovacích státí – v niektorých situáciách chýbajú vyznačené 2 parkovacie státi na konci slepej komunikácie na južnej strane riešeného územia.

- Podľa spracovaného Územného plánu zóny Krče sa záujmové pozemky nachádzajú v sektore II, pre ktorý bola vypočítaná potreba 23 parkovacích miest. Navrhnutým riešením rodinných domov (zhustenie zástavby) dôjde k navýšeniu počtu parkovacích miest pre sektor II. Územný plán zóny Krče zadefinoval potrebný počet parkovacích miest s ohľadom na stav komunikačnej siete a naň bola posúdená navrhovaná okružná križovatka na Bratislavskej ulici tvoriaca vstup do rozvojového územia a zníženie intenzity využitia územia a zníženie potrebného počtu parkovacích miest v sektore A z Pôvodného počtu 387 na nový 144 v sektore C z počtu 398 na 129. Znížením počtu parkovacích miest v sektore A a C dôjde k vytvoreniu kapacitnej rezervy pre celé územie Krče oproti pôvodne očakávaným intenzitám dopravy v okružnej križovatke na Bratislavskej ulici, ktorá je limitujúcim prvkom dopravnej obsluhy územia. Na základe uvedeného vzhľadom na očakávanú kapacitnú rezervu okružnej križovatky na Bratislavskej ulici považujeme predložené riešenie (s navýšením 5 parkovacích miest v sektore II) za prijateľné.

### 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:**

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 – potvrdená situácia

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