



Postup na vybavenie žiadosti o vydanie stanoviska k investičnému zámeru:

- Žiadateľ podá v podateľni magistrátu písomnú žiadosť adresovanú na:

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne nám.1, P. O. Box 192
814 99 Bratislava 1

V žiadosti je potrebné uviesť:

- žiadateľa - meno, priezvisko alebo názov spoločnosti, doručovaciu adresu
telefonický kontakt a mailovú adresu
- názov stavby
- investor (stavebník)
- lokalizácia stavby - ulica, číslo parcely a katastrálne územie
- zodpovedný projektant (kontaktné údaje, číslo autorizačného osvedčenia + pečiatka okrem jednoduchých stavieb v zmysle § 45 ods. 6 písm. a/ SZ)
- dátum spracovania projektovej dokumentácie (všetky jej súčasti musia mať uvedený jednotný dátum spracovania)

K žiadosti o vydanie stanoviska k investičnému zámeru je potrebné priložiť:

- situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia s okótovaním vzájomných odstupov stavieb a odstupov od hraníc susediacich pozemkov,
- projektovú dokumentáciu **v rozsahu primeranom** navrhovanému investičnému zámeru – architektonická, resp. overovacia štúdia, opatrená autorizačnou pečiatkou (s výnimkou jednoduchých stavieb). Pre posúdenie je postačujúce priložiť časti: Architektonicko – stavebné riešenie a Dopravné riešenie

Dokumentácia musí obsahovať najmä:

1. Vyhodnotenie súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou, a to:

1a) s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ÚPN)

Podanie musí obsahovať posúdenie súladu v zmysle platnej regulácie podľa ÚPN, najmä z hľadiska intenzity využitia územia a z hľadiska funkčného využitia územia, pričom je potrebné rozlišovať, či sa stavba nachádza v rozvojových územiach alebo v stabilizovaných územiach.

v rozvojových územiach:

- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** rozvojového územia (IPP, IZP, KZ) na plochu záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp., stavebný pozemok) a preukázanie dodržania hodnôt stanovených v príslušných regulačných tabuľkách v záväznej časti ÚPN.

- **vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s reguláciou funkčného využitia plôch**, v prípade limitovaného podielu funkcie je tento potrebné vyhodnotiť na celú dotknutú funkčnú plochu.

v stabilizovaných územiach:

a) v prípade nezastavaného riešeného územia:

- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy bez plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – súčasný stav.
- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy vrátane plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – navrhovaný stav.
- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** (IPP, IZP, KZ) na ploche záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp., stavebný pozemok) - navrhovaný stav.
- **vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s reguláciou funkčného využitia plôch**, v prípade limitovaného podielu funkcie je tento potrebné vyhodnotiť na celú dotknutú funkčnú plochu.

b) v prípade zastavaného resp. čiastočne zastavaného riešeného územia (aj v prípade uvažovanej asanácie existujúcich stavieb):

- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy vrátane pozemku navrhovaného investičného zámeru – súčasný stav.
- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy vrátane plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – navrhovaný stav.
- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** (IPP, IZP, KZ) na ploche záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp., stavebný pozemok) - súčasný stav.
- **vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia** (IPP, IZP, KZ) na ploche záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp., stavebný pozemok) - navrhovaný stav.
- **vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s reguláciou funkčného využitia plôch**, v prípade limitovaného podielu funkcie je tento potrebné vyhodnotiť na celú dotknutú funkčnú plochu.

Výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia požadujeme spracovať v zmysle definícií z ÚPN (kapitola 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch):

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. 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. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta

- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²)

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Upozorňujeme, že min. požadovaný podiel zelene so zreteľom na určenú kategóriu zelene v zmysle uvedenej tabuľky je záväzný.

1b) s územným plánom zóny (ÚPN Z) - ak je pre dané územie schválený (v ÚPN sú tieto územia označené kódom S).

Podanie musí obsahovať vyhodnotenie splnenia všetkých regulatívov stanovených v záväznej časti ÚPN Z (pre príslušný blok, sektor, regulačnú jednotku...)

Pri podaniach vyhodnocovaných v zmysle 1b) zároveň zvažíť podľa obsahu podania rozsah vyhodnotenia navrhovanej stavby uvedený v nasledujúcich bodoch 2. – 7.

- 2. Celkovú situáciu stavby obsahujúcu:** zastavané plochy, spevnené plochy a plochy zelene, vrátane údajov o ich plošných výmerách.
- 3. Situačný výkres plôch zelene v riešenom území** spracovaný v zmysle uvedenej tabuľky zápočtov, v ktorom budú graficky odlišené jednotlivé plochy zelene s rôznymi hrúbkami substrátov.
- 4. Rozvinutý uličný pohľad** (resp. preukázať vhodnosť začlenenia do územia podľa charakteru zámeru, napr.: zakres do fotografie, vizualizácie, letecké snímky...)
- 5. Dopravné riešenie**
 - dopravné napojenie
 - riešenie statickej dopravy (výpočet pokrytia nárokov statickej dopravy v zmysle STN 736110 v znení neskorších zmien) a preukázanie pokrytia týchto nárokov.

- dopravno-kapacitné posúdenie pri veľkých investičných projektoch – v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov (spracoval: Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy; aktualizácia: 05/2014)

Hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo, po preštudovaní predloženého podania (žiadost' a dokumentácia), vyžiadať si aj ďalšie podklady k riadnemu a úplnému posúdeniu predmetu veci.