

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

ateliér 3 plus s.r.o.  
Podháj 1/A  
841 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 08.09.2011 Naše číslo MAGS ORM 53657/11-353853 Vybavuje/linka Ing. arch. Fenclová 30.01.2012 Bratislava  
☎ 59 35 64 31

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu, parc. č. 3351/1, 3352, k. ú. Devín</b>
žiadosť zo dňa	08.09.2011 doplnená dňa: 26.09.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Vojtech Novotný, autorizovaný architekt SKA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2003</b>

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu a prístavbu k rodinnému domu. Jedná sa o pôvodný dvojpodlažný objekt s nevyužitým priestorom v šikmej valbovej streche. Po prestavbe vznikne trojpodlažný objekt so šikmou valbovou strechou a tromi bytovými jednotkami. Pôvodný suterén – 1.p.p. (izby, sklady, schodisko, terasa) sa rozšíri o bazén s vírivkou a zázemím (wc, sprcha, sauna, solárium, technológia bazénu, terasa), navrhnuté je nové schodisko a 1 bytová jednotka (zádverie, izba, kuchyňa, kúpeľňa). Prízemie – 1.n.p. (pôvodne: kuchyňa, schodisko, izby, sklad, garáže, terasa) sa rozšíri o dostavané zádverie, vstupnú halu, schodisko, výťah, a bytovú jednotku (obývacia izba, spálňa s terasou, izba s kúpeľňou, zimná záhrada, terasa). Na 2.n.p. je navrhnutá nová bytová jednotka (schodiska, predsieň, sklad, kuchyňa, wc, 2x sklad, 2x kúpeľňa, šatník, spálňa, izba, obývacia izba, hala, 3x terasa)

Pôvodná výška objektu: +11,12m od úrovne vstupu na 1.p.p. Nová výška objektu: +12,61 m od úrovne podlahy suterénu. Zastavaná plocha objektu po prestavbe: 420,80 m<sup>2</sup>.

Dopravné napojenie objektu je na Komonickú ulicu, parkovanie je zabezpečené 3 parkovacími miestami v garáži a 2 parkovacími miestami na teréne.

**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 sú záujmové parcely č. 3351/1, 3352, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102** (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiesťovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.). Min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území. Nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu.

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.).

Parcely sú 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov. RD 480-600 m <sup>2</sup>	2	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m <sup>2</sup>	1+,2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m <sup>2</sup>	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,25

**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:

IPP	0,594	
IZP	0,276	<b>nesplnené</b>
KZ	0,515	

**Hlavné mesto SR Bratislava  
NESÚHLASÍ**

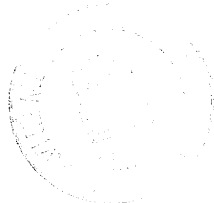
s dodatočným povolením stavby:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu</b>
na parcele číslo:	<b>3351/1, 3352</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>Devínska cesta 74</b>

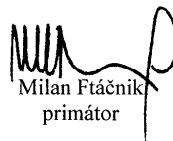
**Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Rekonštrukcia a prístavba k rodinnému domu značne presahuje regulatívy intenzity využitia územia: index zastavaných plôch.

Časť projektovej dokumentácie „Stavebná časť“ sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Devín, MB ODP, OUP