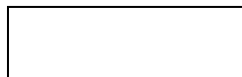


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 56628/11-387651

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava  
10. 01. 2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>„Rodinné domy so vstavanou vybavenosťou pre služby Hradská ul. č. 50“</b>
žiadosť zo dňa: 25. 10. 2011	doplnená dňa: 16. 11. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutočného zrealizovania stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ján Šelc, Belinského 19, Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07. 2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** jestvujúci objekt – konštrukčne sa jedná o jeden objekt s 3 nadzemnými podlažiami, dispozične je objekt rozdelený na dve časti, ktoré sú pomenované „Rodinný dom č. 1“ a „Rodinný dom č. 2“. V oboch častiach – objektoch sú na 1. np. 2 nebytové priestory, na 2. np sa nachádzajú 2 byty a na 3. np. 1 byt a 1 nebytový priestor. Spolu sa v oboch častiach – objektoch nachádza 6 nebytových priestorov a 6 bytov. Zabezpečenie nárokov statickej dopravy je riešené vybudovaním 17 parkovacích miest, dopravné napojenie je riešené na komunikáciu Hradská. Celková plocha riešeného pozemku je 1807,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 229,89 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha bytov je cca 337,0 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha nebytových priestorov je cca 235,0 m<sup>2</sup>.

Pre úplnosť uvádzame, že v projektovej dokumentácii, ktorá bola predložená spolu s prvou žiadosťou o vydanie záväzného stanoviska dňa 28. 03. 2011, bola predmetná stavba pôvodne riešená ako bytový dom. Vynechaním vstupov do bytov (JZ časť objektu) z centrálného schodiska a vybudovaním nového schodiska, ktoré vytvára možnosť vstupu do bytov na 2. a 3. np. v JZ časti objektu len cez „súčasné“ balkóny priamo do obývacích izieb, je (bude) jestvujúci objekt len dispozične rozdelený na dve časti. Tie sú v posudzovanej projektovej dokumentácii označované ako „rodinné domy“.

**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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **2185, 2186/1, 2186/2 a 2186/3, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje funkčné využitie územia: malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihladať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových

Laurinská 7 II. poschodie

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

územíach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovií, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Zájumové parcely sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný **územný plán zóny Nová Vrakuňa**, schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Vrakuňa č. 215/2008 zo dňa 01. 04. 2008, v zmysle ktorého sa predmetná stavba nachádza v sektore II/9 – podrobnejšie podľa časti D – regulatívov územného rozvoja sa nachádza v sektore „II/9 – zástavba ľavého domoradia na Hradskej ceste“. Vzhľadom na vypustenie sektoru „II/9 – plocha hlbokých parciel medzi Hradskou cestou a sektorom II/7“ z riešenia predmetného územného plánu zóny, ktoré vyplýva z jeho záväznej časti a vzhľadom na ustanovenia § 12 ods. 2 písm. a) až d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov **sa uvedená regulácia vzťahuje na časť stavebného pozemku – do hĺbky 50m od uličnej čiary**. Pre posudzovanú stavbu to znamená, že regulácia sa týka len časti stavebného pozemku s približnou rozlohou 875 m<sup>2</sup>.

#### **Územný plán zóny Nová Vrakuňa stanovuje nasledovnú reguláciu:**

- funkčné využitie – prípustné – základné:
  - bývanie v rodinných domoch s garážami, so záhradami – max. do 3 nadzemných podlaží
  - bývanie v rodinných domoch so záhradami s predstavanou a vstavanou vybavenosťou maloobchodu a služieb – do 3 nadzemných podlaží
- minimálna výmera nového stavebného pozemku – 600 m<sup>2</sup>
- max. index podlažných plôch: 0,4 – dosahovaný index podlažných plôch je 0,79 – nie je v súlade (dosahovaný index podlažných plôch je vypočítaný na základe údajov uvedených v predloženej dokumentácii)
- max. index zastavania pozemku: 0,35 – dosahovaný index zastavania pozemku je 0,26 – v súlade (dosahovaný index podlažných plôch je vypočítaný na základe údajov uvedených v predloženej dokumentácii)
- min. koeficient zelene: 0,60 – dosahovaný koeficient zelene nie je možné stanoviť pre nesúlad medzi výkresom situácie a schémou rozmiestnenia zelených plôch v sprievodnej správe; podľa výkresu situácie nie je možné aby dosiahol stanovenú minimálnu hodnotu – podľa vizuálnej stránky zastavaná plocha a spevnené plochy prevyšujú plochu zelene – nie je v súlade
- podlažnosť objektu – max. 3 podlažia vrátane podkrovia
- stavebná čiara - pre rekonštrukcie RD – 6 m  
- pre novostavby vrátane predstavaných zariadení – 9 m
- odstupové vzdialenosti v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- maximálna hĺbka zástavby je do 50 m od uličnej čiary

Z uvedeného vyplýva, že jestvujúca stavba **nie je v súlade s Územným plánom zóny Nová Vrakuňa**.

#### **Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>„Rodinné domy so vstavanou vybavenosťou pre služby Hradská ul. č. 50“</b>
na parcele číslo:	<b>2185, 2186/1, 2186/2 a 2186/3</b>
v katastrálnom území:	<b>Vrakuňa</b>
miesto stavby:	<b>Hradská ulica</b>

**Odôvodnenie :**

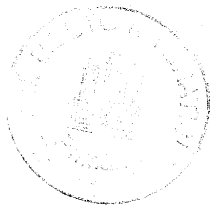
Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom zóny Nová Vrakuňa z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia, posudzovaná stavba prekračuje limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia – IPP a KZ.

Predmetná stavba má vzhľadom na svoje dispozičné a prevádzkové riešenie charakter bytového domu. Z hľadiska funkčného využitia vo vzťahu k Územnému plánu zóny Nová Vrakuňa bytové domy nie sú v danom území (sektor II/9 – plocha hlbokých parciel medzi Hradskou cestou a sektorom II/7) zaradené do prípustného funkčného využitia.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 56628/11-387651 nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 51278/11-334030 z 26. 09. 2011.**

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Prílohy: tabuľka – funkčné využitie územia – kód 102

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa