

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mrázik
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
08.11.2010

Naše číslo
MAGS ORM 57367/10-353771

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 64 31

Bratislava
17.01.2011

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

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami
žiadosť zo dňa	08.11.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Sven Szokolay
dátum spracovania dokumentácie:	07/2005

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s tromi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi a garážou na 1.n.p.. Byt č. 1. má na 1.n.p. vstup so zádverím, izbu so samostatnou kúpeľňou, schodiskom sa prechádza na 1.p.p., kde je obývacia izba s otvorenou kuchyňou a loggiou, a izba s kúpeľňou. Byt č. 2 má na 1.n.p. vstup so zádverím, wc, izbu s kúpeľňou, schodiskom sa schádza na 1.p.p., kde je obývacia izba s otvorenou kuchyňou a loggiou, wc, a izba s kúpeľňou. Byt č. 3 má na 1.n.p. vstup so zádverím. Na chodbe v centre dispozície sa nachádza výtah, ktorým je prístupný samotný byt na 2.p.p. a 3.p.p.: na 2.p.p. je hobby miestnosť, sklad, kotolňa, dve izby, kúpeľňa, wc a izba so samostatnou kúpeľňou. Na chodbe s výtahom je schodisko, ktorým sa schádza na 3.p.p., kde je obývacia izba s kuchyňou a jedálňou, kúpeľňa, wc a sklad. Z exteriéru je samostatne prístupné wc a záhradný sklad. Zastavaná plocha rodinného domu je 218.80 m². Výška atiky je +3,83 od upraveného terénu na úrovni ulice, upravený terén na úrovni spodného podlažia je -8,92 od úrovne terénu na úrovni ulice. Svah v okolí domu je pomocou oporných múrov upravený na terasy, čím sa dosiahol presvetlenie jednotlivých obytných miestností.

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 parc. č. 1725, 1766/4 a 21505/17d, 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 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej

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

a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať 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, výrobou 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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- **kód S:** rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V tomto prípade je regulácia intenzity využitia územia stanovená záväzne.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Kráľovské údolie – Bôrik, schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 13/2010 zo dňa 11.03.2010 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislavy – Staré Mesto č. 1/2010 zo dňa 11.03.2010.

Záväzné regulatívy : sektor č. 10/19-1

funkčné využitie : bývanie / občianska vybavenosť

stavebná činnosť : údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

typologický druh zástavby : RD-S / OV54

maximálna podlažnosť : 2 podzemné podlažia + 1 nadzemné podlažie

index zastavanej plochy : 0,20 / 0,20

index prírodnej plochy : 0,70 / 0,70

koefficient stavebného objemu RD : K max. = 10,5 – 11,0

zadná stavebná čiara : max. 25 m od komunikácie

prieťah : vymedzenie nezastaviteľnej plochy z Radvanskej ul. v šírke parcel c. 1773/8, 1773/9 a nad parcelou 1831/1. Na parcele č. 1772/4 je možná výstavba garáže vo vzdialenosti 6 m od vozovky.

komunikácie : trasovanie pešieho chodníka z Radvanskej na Údolnú medzi parcelami 1772/4 a 1772/24 a pešieho chodníka na východnom okraji medzi parcelami 1729 a 1728/5

Minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:

novovytvorená parcela : 1000 m²; pôvodná parcela : 600 m² (parc.č. 1723/4)

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ť H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami
na parcele číslo:	1725, 1766/4, 21505/17
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Radvanská ul.

Odôvodnenie :

Predložený investičný zámer je v rozpore s územným plánom zóny **Kráľovské údolie – Bôrik**. Vo Vami predloženej projektovej dokumentácii je prekročený stanovený koeficient stavebného objemu (K max. = 10.5 – 11.0) a maximálna podlažnosť: 2 podzemné podlažia + 1 nadzemné podlažie, preto investičný zámer v danom rozsahu hodnotíme ako neúmerne zvyšovanie intenzity zastavanosti v danom území.

Uvádzame tiež, že územie je charakteristické zástavbou samostatne stojacich rodinných domov a samostatne stojacich rodinných domov s integrovanou občianskou vybavenosťou, kde vzhľadom na extrémne násypy neúmerne narastá podlažnosť smerom do údolia. Územný plán zóny odporúča nepovoľovať ďalšiu zástavbu ani nadstavbu. Nepriaznivý účinok neúmernej výšky zástavby do Kráľovského údolia korigovať výsadbou vzrastlej zelene v päte objektov. Sadové úpravy RD je potrebné riešiť formou vysokej zelene. Oplotenie je potrebné riešiť ako priehľadné (s maximálnou výškou nepriehľadného sokla 1m).

Konštatujeme tiež, že Vami popisovaná podlažnosť predmetného rodinného domu (1 nadzemné a 3 podzemné podlažia) nespĺňa definíciu podzemného podlažia podľa požiadaviek a predpisov STN 734301.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, MB OUP, ODP