

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

EKOSOFTCENTRUM
Sabinovská 10
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

MAGS ORM 55355/12-433848

Vybavuje/linka

Ing.arch.Hanulcová

Bratislava

29.04.2013

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

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom – Bratislava, Dúbravka, Brižitská ul.
žiadosť zo dňa: 14.11.2012	doplnená: 05.04.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	PD – skutkový stav
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Július Olšiak, CSc.
dátum spracovania dokumentácie:	01/2012
doložené doklady:	súhlas so zmenou stavby pred dokončením z Mestskej časti Bratislava – Dúbravka zo dňa 02.10.2012

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 10.08.2006 k pôvodnej projektovej dokumentácii súhlasné záväzné stanovisko pod č.j.: Mag-06/22205/45671.

Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Dúbravka č.: D-2006/6828-864/U-23/Go vydaným dňa 3.10.2006 bola umiestnená stavba : Novostavba rodinného domu, Brižitská ul. Na predmetnú stavbu bolo vydané stavebné povolenie č.: D-2007/476-63/A-2/Go dňa 19.02.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.02.2008.

Predmetom stavebného povolenia bola novostavba samostatne stojaceho rodinného domu s prístavanou garážou; objekt bol jednopodlažný s obytným podkrovím, s dvomi podzemnými podlažiami, s prístavanou garážou s dvomi parkovacími miestami, nad ktorou bola navrhnutá pracovňa. Medzi garážou a rodinným domom bolo navrhnuté exteriérové schodisko; zastrešenie rodinného domu bolo riešené sedlovou strechou a strecha garáže bola riešená ako pochôdzna terasa. Rodinný dom bol navrhnutý s jednou 4-izbovou bytovou jednotkou s obytnou plochou 124,68m², s podlahovou plochou cca 283,99m² (bez terás), s podlahovou jednou pracovne 46,4m², s podlahovou plochou druhej pracovne 53,37m², a podlahovou plochou garáže 42,24m². Projekt stavby so stavebným povolením odkúpil Ing. Ivan Billy od pôvodného investora Ing. Pavel Szabó s manž..

Predložená dokumentácia rieši:

dodatočné povolenie zmeny stavby rodinného domu v lokalite Brižitskej ul.. Dodatočná zmena stavby spočíva v zmene rozsahu pôvodnej stavby, ktorá bola riešená na štyroch podlažiach. Nové riešenie spočíva v troch podlažiach, kde na 1.NP sú umiestnené parkovacie miesta, garáž, ateliér a časť bytu. Bytová časť je riešená aj na 2.NP. Na 3.NP je riešený samostatný byt s možnosťou samostatného vstupu. Predlo-

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

žená projektová dokumentácia rieši rodinný dom s 3.NP bez podzemného podlažia. Hlavný objekt rodinného domu má tri nadzemné podlažia, garáž jedno nadzemné podlažie, strechu tvorí zatravnená terasa s prístreškom pre kozub.

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 pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

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 požiarnu 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *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).

Pre predmetné územie bola spracovaná urbanistická štúdia „UŠ zóny Brižite – západ, Dúbravka - Podvornice, obytná zóna sektor I, II, III“, ktorá stanovila pre výstavbu v území optimálne regulatívy zá-

stavby. Hlavné mesto SR Bratislava na základe toho vydalo dňa 10.08.2006 k pôvodnej projektovej dokumentácii súhlasné záväzné stanovisko pod č.j.: Mag-06/22205/45671. T.č. predložený investičný zámer rieši objekt rodinného domu a garáže zníženého o jedno nadzemné podlažie. Uvádzame, že dňa 15.12.2011 boli schválené VZN hlavného mesta SR Bratislavy č.17/2011 Zmeny a doplnky 02 Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy s účinnosťou od 01.02.2012, v ktorých pre danú lokalitu boli stanovené regulatívy intenzity využitia daného územia. Vzhľadom na to, že nový investičný zámer znížil objem zastavanej hmoty oproti navrhovanému pôvodnému rodinnému domu, a Mestská časť Bratislava – Dúbravka dňa 02.10.2012 vydala súhlas s predmetnou zmenou stavby pred dokončením

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	Rodinný dom Bratislava - Dúbravka
na parcele číslo:	3569/5, 3569/9
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	lokalita Brižite - západ

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

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

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdená situácia
Magistrát – ODP