



Ing. Križák

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
22.12. 2015                      MAGS OUIK 35323/16-400188                      Ing. arch. Brezníková/218                      03.03.2016

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Ing. Križák s manželkou</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom, Ráztočná ul., Bratislava, Vrakuňa“, parc. č. 3212/72</b>
žiadosť zo dňa:	<b>22.12. 2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt na stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>hlavný projektant: Ing. arch. Peter Žalman, CSc. autorizovaný architekt/reg. č. *0081 AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu samostatne stojaceho dvojpodlažného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Pozemok stavby je situovaný v novobudovanej lokalite 41 rodinných domov v severozápadnej časti MČ Vrakuňa, južne od komunikácie Ráztočná. Pre danú lokalitu bolo vydané územné rozhodnutie pre umiestnenie stavby prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí.

Rodinný dom je nepodpivničený, prekrytý sedlovou strechou/výška hrebeňa: +7,00 m, rímsy +5,11 m. Dopravné napojenie je riešené na novovybudovanú prístupovú dvojpruhovú komunikáciu šírky 5,5 m. Parkovacie miesta sú v počte tri stojiská riešené na vlastnom pozemku investora.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha pozemku parc. č. 3212/72 je **540,0 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha 162,0 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 324,0 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú výmeru 108,0 m<sup>2</sup> a zeleň na rastlom teréne 270,0 m<sup>2</sup>.

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok **parc. č. 3212/72** - k.ú. Vračuňa, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo 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.

Pozemok **parc. č. 3212/72** je 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: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie B:**

### vonkajšie mesto – mestské časti: Vračuňa

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1 000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

#### Poznámka:

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako max. 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 vymedz. územia.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Ukazovatele intenzity využitia územia (*index podlažných plôch/IPP, index zastavaných plôch/IZP a koeficient zelene/KZ*) ovplyvnené predmetným investičným zámerom, vzťahujúce sa na riešený pozemok, dosahujú nasledovné hodnoty: **IPP = 0,6; IZP = 0,3; KZ = 0,5.**

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom</b>
na parcele číslo:	<b>3212/72</b>
v katastrálnom území:	<b>Vračuňa</b>
miesto stavby:	<b>Ráztočná ul., Bratislava</b>

**Odôvodnenie:**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska regulácie intenzity využitia územia.

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom: index podlažných plôch/IPP = 0,6, index zastavaných plôch/IZP = 0,3, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie B, **prekračujú maximálne hodnoty regulatívov intenzity využitia územia**, stanovené v záväznej časti územného plánu (rozvojové územie, vonkajšie mesto - MČ Vrakuňa, rodinné domy s výmerou pozemku 400 – 600 m<sup>2</sup>: IPP max. = 0,4, IZP max. = 0,25).

**UPOZORNENIE:**

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.

Časť dokumentácie - *Architektúra*, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** dokumentácia  
tabuľka C.2.102

**Co:** MČ Bratislava – Vrakuňa  
Magistrát – OUIČ/archív