

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
19.08.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 52356/11-346840

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

Bratislava  
04.01.2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, parc. č. 3502/8, k. ú. Dúbravka</b>
žiadosť zo dňa	19.08.2011 doplnená dňa: 14.10.2011, 28.10.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Norbert Gubka, autorizovaný architekt SKA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši návrh dvojpodlažného nepodpivničeného rodinného domu s plochou strechou, osadeného v svahovitom teréne, s dvoma bytovými jednotkami a administratívnym priestorom. Bytové jednotky majú spoločný vstup so zádverím na severnej strane objektu, každá je navrhnutá samostatne na dvoch podlažiach. Na 1.n.p. je navrhnutá bytová jednotka (tri izby, kúpeľňa, šatník, wc, komora, kuchyňa, obývacía izba s jedálňou), administratíva so samostatným vstupom a zázemím, a garáž s kotolňou, kočikárňou, kotolňou a skladom. Na 2.n.p. je navrhnutá samostatná bytová jednotka prístupná schodiskom zo spoločnej haly na 1.n.p. (tri izby, chodba, dva šatníky, kúpeľňa, wc, kuchyňa, komora, obývacía izba s jedálňou). Zastavaná plocha rodinného domu je 325 m<sup>2</sup>. Statická doprava je riešená počtom 6 parkovacích miest na vlastnom pozemku investora.**

**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 je záujmová parcela parc. č. 3502/8, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102.**

**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 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 občan. vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obyt. 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.

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

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	izol. RD 480-600 m <sup>2</sup>	2	0,25	0,40
				izol. 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	0,35

**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 0,34  
 IZP 0,25 **nesplnené**  
 KZ 0,5

Hodnota indexu zastavaných plôch po kontrolnom prepočte (v zmysle STN 73405; so započítaním zastavanej plochy 2.n.p., konštrukcií terás na úrovni 1.n.p. a konštrukcií nad parkovacími miestami) : **0,48**. Konštatujeme, že v projektovej dokumentácii chýbajú údaje o podlažných plochách rodinného domu.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
 NESÚHLASÍ**

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom</b>
na parcele číslo:	<b>3502/8</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Dúbravčice</b>

**Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
 Milan Ftáčnik  
 primátor

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, MB ODP, OUP