

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie C**.

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 – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

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).

Z regulácie ÚPN hl. mesta vyplynulo, že navrhovaná zastavaná plocha stavbami, ako aj podlažná plocha je **v rozpore** s ÚPN hlavného mesta SR, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Vzhľadom na vyššie uvedené

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

s umiestnením stavby:	Vila domy NOVOGRUNT
na parcele číslo:	2698/49, 2698/50, 2698/58
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	ul. Staré grunty

Odôvodnenie:

K predmetnému investičnému zámeru vydalo dňa 12.05.2009 Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 53159/08-332264 na základe posúdenia vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov. Parcely boli súčasťou územia definovaného ako rozvojové územie vo vnútornom meste, z hľadiska funkčného využitia územia určené pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, kód 102, kód regulácie S: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Pre dané územie bola spracovaná Urbanistická štúdia zóny Bratislava –

Karlova Ves, Staré grunty – Líščie údolie (Ing.arch. D.Dinaj, júl 2004), ako podklad pre návrh zmeny funkčného využitia územia v pôvodnej platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii.

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 1.02.2012.

Uvádzame, že v stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy k tejto urbanistickej štúdii bolo odporúčané v ďalšom stupni územnoplánovacej prípravy pokračovať spracovaním územného plánu zóny v súlade s celomestskou dokumentáciou.

Pre dané územie nebol do dnešného dňa spracovaný územný plán zóny.

Predmetný návrh bol posudzovaný vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Záujmové územie je z hľadiska posúdenia vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, súčasťou rozvojovej funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie C.

Stanovené záväzné regulatívy v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre bytové domy sú:

IZP max. = 0,30

IPP max. = 0,6

KZ min. = 0,25

Hlavné mesto pri vyhodnotení regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom predloženej projektovej dokumentácie:

Plošné bilancie podľa predloženej projektovej dokumentácie DÚR:

Výmera pozemku = 2176,90m²

Zastavaná plocha = 834,36m²

Spevnené plochy = 328,49m²

Plocha zelene = 1014,05m²

IZP max. = 0,38 – nevyhovuje

IPP max. = 1,37 – nevyhovuje

KZ min. = 0,51

Z uvedeného vyplýva, že navrhované riešenie je v rozpore s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava v znení zmien a doplnkov.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
Magistrát – ODP