

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Katarína Bílená

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
09.05.2013	MAGS ORM 47325/13-279570	Ing. Mosná/59356508	08.08.2013
04.06.2013	MAGS ORM 47325/13-287973		

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

investor:	Ing. Jozef Majka
stavba:	Prístupová komunikácia a inž. siete k stavbe „4 RD Bratislava – Rača, ul. Pri kolíske“
žiadosť zo dňa:	10.05.2013, doplnená dňa: 06.06.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Iskra a Ing. arch. Pavel Slovák, autorizovaný architekt 1182 AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2013

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie a dopravné napojenie súkromnej prístupovej komunikácie s inžinierskymi sieťami – predĺženie NTL plynu, prípojka kanalizácie a vody a elektrická prípojka NN pre budúcu výstavbu 4 rodinných domov na ul. Pri kolíske, na pozemku parc. č. 2399/3, kat. úz. Rača. Plocha predmetného pozemku je 3331 m², z toho plocha pre komunikáciu je 575 m². Komunikácia bude mať šírku 3,5 m a dĺžku 144 m s výhybnou a otočkou a bude priamo napojená na miestnu komunikáciu Pri kolíske. Po ľavej strane navrhovanej komunikácie je navrhnutý oporný múr, vzhľadom na výškové pomery a svažitosť územia a po pravej strane komunikácie bude terén upravený do násypov a zárezov.

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 záujmová parcela č. 2399/3, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

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,

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

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.

Prevládajúcim spôsobom využitia funkčnej plochy sú rôzne formy zástavby rodinných domov.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód B**. 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	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 -600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 -1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	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 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.

Navrhovaná stavba súkromnej prístupovej komunikácie s inžinierskymi sieťami pre budúcu výstavbu 4 rodinných domov na ul. Pri kolíske neakceptuje, nechráni a nerozvíja obraz konkrétneho územia, ktorý tvorí typická zmiešaná zástavba bytových domov a rodinných domov s parkovo upravenou zeleňou.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore 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:	Prístupová komunikácia a inž. siete k stavbe „4 RD Bratislava – Rača, ul. Pri kolíske“
na parcele číslo:	2399/3
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pri kolíske

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 urbanisticko – architektonického riešenia. Riešenie územného plánu požaduje v urbanizovanom priestore obytných štruktúr zvyšovať kvalitu prostredia, ako aj zvyšovať prevádzkovú kvalitu územia. Výstavbou predmetnej komunikácie by došlo k zvýšeniu dopravnej záťaže v danej lokalite, vzhľadom na jej priestorové danosti a k zníženiu prevádzkovej kvality.

V predmetnom území sa prístupové komunikácie k jednotlivým pozemkom umiestňujú bez akejkoľvek koncepcie, bez zokruhovania, bez prepojenia s existujúcimi účelovými komunikáciami – len živelným nevhodným spôsobom.

Uvádza sa, že predmetný pozemok je súčasťou územia širších vzťahov, pre ktoré je spracovaný návrh zadania ÚŠ obytnej zóny Pri kolíske.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: 2x dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát – OUP, ODP, archív