



Váš list číslo/zo dňa 22.01.2019 Naše číslo MAGS OUIK 38127/19-48185 Vybavuje/linka Ing. Petrigová/ 305 Bratislava 15.05.2019

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“, ul. Plachého, k.ú. Dúbravka – Bratislava
žiadosť zo dňa:	22.01.2019 a doplnená 25.02.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Lehocký, reg.č. 1015AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2019

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s jedným podzemným podlažím a dvoma nadzemnými podlažiami, ktorý bude osadený vo svažitom teréne. Prestrešenie rodinného domu je navrhované plochou strechou o výške +6,840m. V 1.PP sa nachádza technická miestnosť so schodiskom a garáž s parkovaním pre 2 automobily. V úrovni 1.PP sa nachádza aj samostatné parkovacie státie pre 1 automobil, prístupné samostatným vjazdom z príľahlej komunikácie. Na 1. NP, do ktorého je vstup cez vyrovnávacie schodisko, sa nachádza zádverie, chodba so schodiskom, kúpeľňa s WC, samostatné WC, šatník, spálňa, kuchyňa s komorou a obývacia izba s výstupom na terasu. Na 2.NP sa nachádza chodba so schodiskom, kúpeľňa s WC, tri obytné izby a terasa.

Dopravne je stavba napojená z ul. Plachého. Statická doprava je zabezpečená tromi parkovacími státiami. Stavba bude napojená na inžinierske siete – verejný vodovod, kanalizácia a elektrické vedenie a plynové vedenie.

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

Celková plocha riešeného pozemku je 346,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha predstavuje 121,7 m<sup>2</sup>, podlažná plocha objektu predstavuje 210,27 m<sup>2</sup>, spevnené plochy tvoria 57,7 m<sup>2</sup> a plocha zelene tvorí 166,6 m<sup>2</sup>.

Intenzita využitia územia pre predmetný rodinný dom: IPP= 0,60; IZP= 0,35; KZ= 0,57.

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 sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**.

**Funkčné využitie územia:**

**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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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:	„Novostavba rodinného domu“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Plachého

**Odôvodnenie :**

Navrhovaný rodinný dom z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia nezodpovedá charakteru danej lokality.

Uvádzame, že predmetný objekt je navrhovaný do lokality s rozvoľnenou izolovanou zástavbou rodinných domov s vysokým podielom zelene.

V zmysle doplnenia podania zo dňa 25.02.2019 boli doložené výpočty ukazovateľov intenzity využitia územia v rámci funkčnej plochy – bloku, a to IZP= 0,37; IPP=0,58 a KZ=0,44. Konštatujeme, že na základe nášho kontrolného výpočtu sú ukazovatele intenzity využitia územia v rámci funkčnej plochy – bloku nasledovné: IZP=0,24; IPP=0,42 a KZ=0,6; pričom minimálny index zastavanosti v predmetnom území pre rodinný dom je IZP=0,13 a maximálny index zastavanosti pre rodinný dom v danom území je IZP=0,31.

Intenzita využitia územia navrhovanej stavby na predmetných pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxx a 1618/2 podľa predloženej projektovej dokumentácie je IZP=0,35; IPP=0,60 a KZ=0,57.

Na základe nášho kontrolného výpočtu sú ukazovatele intenzity využitia územia navrhovanej stavby na predmetných pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx nasledovné: IZP=0,35, IPP=0,61 a KZ=0,48.

Konštatujeme, že v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v kapitole C.3. *Zásady a regulatívy umiestnenia bývania*, podkapitola 3.2. *Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby* je uvedené: „V stabilizovaných územiach umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.“

Predložený návrh nerešpektuje regulačné prvky z hľadiska intenzity využitia územia, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, a vnáša do zástavby kontrast a neúmerne zaťaženie pozemku. Takúto stavbu nie je možné v stabilizovanom území akceptovať a umiestniť.

1x situáciu (výkres C2), sprievodnú správu a fotokópiu rezov a perspektív sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia (okrem situácie a sprievodnej správy)

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad  
Magistrát – OUI, ODI