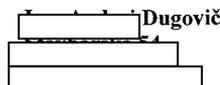


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 51278/11-334030 Ing. arch. Labanc / 59356213 26. 09. 2011

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

investor:	Dugovič, §
investičný zámer:	„Rodinné domy so vstavanou vybavenosťou“
žiadosť zo dňa	28. 07. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného zrealizovania stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Šelc, Belinského 19, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2011

Predložená dokumentácia rieši: jestvujúci objekt – konštrukčne sa jedná o jeden objekt s 3 nadzemnými podlažiami, dispozične je objekt rozdelený na dve časti, ktoré sú pomenované „Rodinný dom č. 1“ a „Rodinný dom č. 2“. V oboch častiach – objektoch sú na 1. np. 2 nebytové priestory, na 2. np sa nachádzajú 2 byty a na 3. np. 1 byt a 1 nebytový priestor. Spolu sa v oboch častiach – objektoch nachádza 6 nebytových priestorov a 6 bytov. Zabezpečenie nárokov statickej dopravy je riešené vybudovaním 17 parkovacích miest, dopravné napojenie je riešené na komunikáciu Hradská. Celková plocha riešeného pozemku je 1114,0 m², zastavaná plocha je 229,89 m², celková úžitková plocha bytov je cca 337,0 m², celková úžitková plocha nebytových priestorov je cca 235,0 m².

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **2185, 2186/1, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov** stanovuje funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merit-

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

kom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny Nová Vrakuňa schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Vrakuňa č. 215/2008 zo dňa 01. 04. 2008, v zmysle ktorého sa predmetná stavba nachádza v sektore II/9 – podrobnejšie podľa časti D -regulatívov územného rozvoja sa nachádza v sektore „II/9 – zástavba ľavého domoradia na Hradskej ceste“, pre ktorý platí regulácia:

- funkčné využitie – prípustné – základné:
 - bývanie v rodinných domoch s garážami, so záhradami – max. do 3 nadzemných podlaží
 - bývanie v rodinných domoch so záhradami s predstavanou a vstavanou vybavenosťou maloobchodu a služieb – do 3 nadzemných podlaží
- minimálna výmera nového stavebného pozemku – 600 m² – v súlade
- **(max.) index podlažných plôch – 0,4** - podľa bilancii uvedených v projektovej dokumentácii bola vypočítaná hodnota IPP pre predmetnú stavbu na danom pozemku – **IPP je cca 0,62 - nesúlad**
- (max.) index zastavania pozemku – 0,35 – v súlade
- **(min.) koeficient zelene – 0,60** – KZ nie je možné stanoviť – nie sú potrebné bilančné údaje; **podľa výkresu situácie nie je možné aby dosiahol stanovenú minimálnu hodnotu** – podľa vizuálnej stránky zastavaná plocha a spevnené plochy prevyšujú plochu zelene - **nesúlad**
- podlažnosť objektu – max. 3 podlažia vrátane podkrovia – v súlade
- stavebná čiara pre rekonštrukcie RD – 6 m; **pre novostavby vrátane predstavaných zariadení – 9 m – podľa dostupných údajov je objekt menej než 9m od hranice chodník-komunikácia**
- odstupové vzdialenosti v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. – územie možno definovať ako zástavbu v stiesnených územných podmienkach, stavba nemá na dotknutej fasáde okenné otvory do obytných miestností – vyhovuje ustanoveniam vyhlášky
- maximálna hĺbka zástavby je do 50 m od uličnej čiar – v súlade

Z uvedeného vyplýva, že jestvujúca stavba **nie je v súlade s Územným plánom zóny Nová Vrakuňa.**

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Rodinné domy so vstavanou vybavenosťou“
na parcele číslo:	2185, 2186/1
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hradská ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s **Územným plánom zóny Nová Vrakuňa** z hľadiska hmotovo - priestorového riešenia, posudzovaná stavba prekračuje limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia - **IPP a KZ.**

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov