

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa  
03.06.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 47309/11-293295

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

Bratislava  
29.09.2011

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

investor:	Ploczeková, J
investičný zámer:	<b>Rodinný dom – stavebné úpravy, prístavba, nadstavba, parc. č. 157/5, 157/6, 156/1, 156/2, k. ú. Dúbravka</b>
žiadosť zo dňa	03.06.2011 doplnená dňa: 15.08.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Juraj Ondrejko</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>apríl 2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu stavby z poľnohospodárskej účelovej stavby na rodinný dom: stavebné úpravy, prístavba a nadstavba. Rodinný dom je umiestnený v mierne svahovitom teréne, so stúpaním k prístupovej komunikácii. Objekt je samostatne stojaci, dvojpodlažný, čiastočne podpivničený, so šikmou pultovou strechou.

Pôvodný stav: suterén (pivnica) so vstupom z exteriéru, prízemie 1.n.p. (vstup so schodiskom, komora, kuchyňa, izba), nevyužitá podkrovia (sedlová strecha). Výška hrebeňa strechy +5,50 od úrovne podlahy prízemnia, u. t. = -0,500 až -1,000. Na prízemí bolo odstránené schodisko a všetky priečky, boli vybrané nové otvory v obvodových stenách. Pôvodná zastavaná plocha podľa projektovej dokumentácie bola 45 m<sup>2</sup>.

Súčasný stav: na prízemí (1.n.p.) je pristavaná časť so vstupom, kúpeľňou s wc, kuchyňou s jedálenským kútom, v pôvodnej stavbe je obývací izba so schodiskom do suterénu a na 2.n.p.. K objektu je pristavaná terasa s výmerou 19,2 m<sup>2</sup>. Poschodie (2.n.p.): šatník, 2x izba, kúpeľňa s wc. Výška strechy: +6,72, výška rímsy +5,530. Zastavaná plocha rodinného domu je 66,4 m<sup>2</sup>.

**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 sú zájmové parcely č. 157/5, 157/6, 156/1, 156/2, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102** (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

Laurinská 7 II, poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

**Charakteristika:** územia slúžiacie 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. umiesťovať 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 občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných 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.

**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.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podlažnosť	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izol. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	1, 1+	0,25	0,40
				Izol. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	1+, 2	0,23	0,40
				Izol. RD Nad 1000 m <sup>2</sup>	2, 2+	0,15	0,60

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemej 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.

**koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

**Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:**

Plocha pozemkov	300 m <sup>2</sup>	<b>nesplnené</b>
Zastavaná plocha:	66,40 m <sup>2</sup>	
Terasa	19,20 m <sup>2</sup>	
Obostavaný priestor spolu	503,64 m <sup>3</sup>	
IPP	0,39	
IZP	0,22	
KZ	0,57	

**Dosahované indexy v zmysle posúdenia predloženej dokumentácie:**

IPP	0,604	<b>nesplnené</b>
IZP	0,285	<b>nesplnené</b>
KZ	0,506	<b>splnené</b>

Z uvedeného vyplýva, že 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 dodatočným povolením stavby:	<b>Rodinný dom – stavebné úpravy, prístavba, nadstavba</b>
na parcele číslo:	<b>157/5, 157/6, 156/1, 156/2</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>ul. K horárskej studni</b>

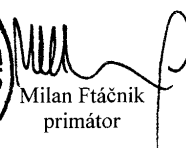
**Odôvodnenie :**

Zrealizovaná stavba je v rozpore s územným plánom: výmera pozemku 300 m<sup>2</sup> je pod stanoveným limitom (požadovaných je 600 – 1000 m<sup>2</sup>). Z hľadiska riešenia dopravy konštatujeme, že v predloženej projektovej dokumentácii nie je dostatočne riešené a preukázané dopravné napojenie pozemku a prístup z komunikácie K horárskej studni na záujmový pozemok.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, MB ODP, OUP

