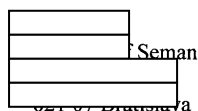


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 46554/12-339834

Vybavuje/linka
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava
10.9.2012

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

investor:	
stavba:	Rodinný dom
žiadosť zo dňa:	2.7.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	arc architektonický ateliér Ing. arch. Marek Lenárt, 1519 AA autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	04/2006

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jedným podzemným podlažím a dvoma nadzemnými podlažiami, pričom 2. NP je obytné podkrovie. Plocha pozemku p.č. 5313/4 je 162 m²; pozemok p.č. 5385/23- 52 m² je odčlenená časť z Chladnej ulice. Údaje podľa spracovateľa dokumentácie: zastavaná plocha RD je 95,17 m²; IZP 0,44; úžitková plocha 1.NP a 2. NP je 137,40 m²; IPP 0,64; chodník a príjazdová komunikácia tvoria spevnené plochy o výmere 13,23 m²; KZ 0,49. Pozemok p.č. 5320/15- 53 m² je priamo súčasťou Podkarpatskej ulice. Statická doprava je riešená v garáži rodinného domu pre 1 auto. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry a oplotenie pozemku s p.č. 5313/4 a 5385/23 spolu o výmere 214 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:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007:

Pre územie, ktorého súčasťou sú zaujmové parcely p.č. 5313/4, 5385/23 funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie B, kód funkcie 102 t.j. 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

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

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.

Zájmové územie je 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 regul.	IPP max.	Kód. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400-600 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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

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).

zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Z uvedeného vyplýva, že hoci výstavba rodinného domu je prevládajúcou funkciou vo funkčnej ploche pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, stavba RD s IPP 0,64; IZP 0,44; KZ 0,49 je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska nedodržania regulácie rozvojového územia, a preto

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

s dodatočným povolením stavby:	Rodinný dom
na parcelách číslo:	p.č. 5313/4 o výmere 162 m², p.č. 5385/23 o výmere 52 m²
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Podkarpatská, Chladná ulica

Odôvodnenie: Novostavba rodinného domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov vzhľadom na nedodržanie maximálneho indexu podlažných plôch 0,4; maximálneho indexu zastavaných plôch 0,25 a minimálneho koeficientu zelene 0,40.

S pozdravom



Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát - OUP, ODP