

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	123,90 m² (pozn.: podľa LV 125 m ²)
- zastavaná plocha:	52,92 m² (pozn.: podľa LV 50 m ²)
- podlažná plocha:	výmera neuvedená
- úžitková plocha:	81,77 m²
- obostavaný priestor:	256,66 m³
- spevnené plochy:	výmera neuvedená
- zeleň:	výmera neuvedená
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	0/1NP + podkrovie
- počet parkovacích miest:	3

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 a ods. 4, § 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 (ďalej len „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, **územný plán stanovuje:**

• **Funkčné využitie územia:**

OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

• **Intenzitu využitia územia:**

Záujmové územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie C**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **málopodlažná zástavba obytného územia/č. funkcie 102;kap. 2.2.3. Tab. 2:**

• *pre vnútorné mesto - mestské časti: Ružinov, ...*

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urban. funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedz. 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.

Stanovisko:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnému plánu uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia územia: „rôzne formy zástavby rodinných domov“/kap. C.2. územného plánu, sú zaradené medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy číslo 102
- z hľadiska intenzity využitia územia:
 - hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia ovplyvnené predmetnou stavbou (*vypočítané v zmysle metodiky územného plánu*) dosahujú hodnoty: IPP = 0,64; IZP = 0,42; KZ = 0,10
 - výmera záujmového územia 123,9 m² **nesplňa** požiadavku na **minimálnu výmeru stavebného pozemku** pre umiestnenie rodinného domu, stanovenú v záväznej časti územného plánu /kap. 2.2.3. Tab. 2 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto.

Posudzovaná stavba rodinného dvojdomu na Hrachovej ulici **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 zmeny dokončenej stavby:	„Zmena účelu využitia z garáží na byty“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	JV časť Hrachovej ulice

Odôvodnenie:

Stavba **nesplňa reguláciu intenzity využitia územia** stanovenú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie – v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

UPOZORNENIE:

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Časť dokumentácie/Architektonicko-stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia/Požiarna ochrana; Svetlotechnické posúdenie
Co: MČ Bratislava-Ružinov
Magistrát – ODI, OUIC/archív