

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Jágorský

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 37722/13-460078

Ing. arch. Tomašáková/413

13.2.2013

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

investor:	
stavba:	<b>Rodinné domy Šinkovské - novostavba</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.12.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>SG Studio s.r.o. Ing. arch. Matúš Gondek, 1652 AA autorizovaný architekt, Ing. arch. Zoltán Szabó,</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu dvoch samostatne stojacich rodinných domov na dvoch pozemkoch. Obidva rodinné domy majú jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, pričom každý má 3 bytové jednotky, čiže spolu sa jedná o 6 b.j.. Prestrešenie je kombinácia pultových striech a plochej strechy, terás. Statická doprava je riešená na pozemku 10 parkovacími miestami. Dopravne sú rodinné domy napojené priamo z ulice Pri mlyne. Plocha pozemku RD1 p.č. 1808/383 je 502 m<sup>2</sup>; plocha pozemku p.č. 1808/310 je 502 m<sup>2</sup>. **RD 1:** zast. plocha 166 m<sup>2</sup>- IZP 0,33; (byt A 122,13 m<sup>2</sup>-5izieb; byt B 53,92 m<sup>2</sup>-2 izby; byt C 67,43 m<sup>2</sup>-2 izby), IPP 0,66. **RD 2:** zast. plocha 102,50 m<sup>2</sup>- IZP 0,204; (byt A 39,02 m<sup>2</sup>-1 izba; byt B 45,84 m<sup>2</sup>-1 izba; byt C 60,31 m<sup>2</sup>-2 izby), IPP 0,408. Zastavaná plocha spolu na pozemku 1004 m<sup>2</sup> je 268,50 m<sup>2</sup> t.j. IZP 0,267. Spevnené plochy a komunikácie 333 m<sup>2</sup>. Zeleň nie je vyčíslená pre každý pozemok, spolu udávajú 413 m<sup>2</sup>- KZ 0,41.

**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 pozemky p.č. 1808/310,383 funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie C, 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 požiar- nu 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  
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

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.

Plánované je rozšírenie ulice Pri mlyne na komunikáciu vo funkčnej triede C1, kategórie MO 8.

Záujmový pozemok 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.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480-600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD pozemok 600-1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD pozemky 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

**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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

**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 rodinných domov je prevládajúcou funkciou vo funkčnej ploche pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, stavba RD1 s IPP 0,66; IZP 0,33 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 Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Rodinné domy Šinkovské</b>
na parcelách číslo:	<b>p.č. 1808/383 o výmere 502 m<sup>2</sup>, p.č. 1808/310 o výmere 502 m<sup>2</sup></b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>ulica Pri mlyne, Príjazdna, Za mlynom</b>

**Odôvodnenie:** Novostavba predmetných dvoch rodinných domov 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 0,6 i maximálneho indexu zastavaných plôch 0,25 pre rodinný dom RD 1, ktorý dosahuje IPP 0,66 a IZP 0,33. V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je taktiež plánované rozšírenie ulice Pri mlyne na komunikáciu vo funkčnej triede C1, kategórie MO 8. Navrhované riešenie dopravného napojenia stavby z hľadiska dopravného plánovania nie je vhodné, nakoľko je vjazd navrhnutý priamo v dopravnom priestore križovatky ulíc Pri mlyne, a Príjazdna. Nakoľko sú predmetné pozemky dopravne prístupné aj cez ulicu Za mlynom, je potrebné riešiť dopravné napojenie stavby z tejto komunikácie.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
Magistrát - OUP, ODP