

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mikle

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 52124/13-315954 Ing. arch. Labanc / 59356213 28. 10. 2013

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

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | BCP Holding, s.r.o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava |
| stavba: | Bytový dom |
| žiadosť zo dňa: | 30. 07. 2013; doplnený dňa: 21. 08. 2013 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Andrej Šramatý |
| dátum spracovania dokumentácie: | 03. 2010 |

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu na ulici Mlynské luhy s 1 podzemným podlažím a so 4 nadzemnými podlažiami. V suteréne je navrhnutá hromadná garáž so systémom zakladačov – konštrukčné riešenie dosahuje v najnižšom bode podlahy svetlú výšku cca 2 typických nadzemných podlaží. Opticky pôsobí vrchná časť suterénu „ako 1. n. p.“. V nadzemnej časti stavby sú riešené byty, celkovo je navrhnutých 16 bytov. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 26 parkovacími miestami – z toho 2 p. m. na teréne a 24 p. m. v garáži v suteréne domu. Dopravne je stavba napojená na ulicu Mlynské luhy. Celková plocha riešeného pozemku je 915 m², zastavaná plocha je 391 m², spevnené plochy 252 m², plocha zelene 232 m², celková podlažná plocha je cca 1564 m² (údaje sú prevzaté alebo vypočítané na základe údajov z predloženej dokumentácie).

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **1780, 1781/2 a 1782/2**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

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 požiaru 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

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

| Kód Regul. | IPP max. | Čís. funk. | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|------------|------------------------------|--|----------|---------|
| C | 0,6 | 102 | Málopodlažná bytová zástavba | <i>bytové domy – rozvoľnená zástavba</i> | 0,30 | 0,25 |

Poznámka:

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

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

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| s umiestnením stavby: | Bytový dom |
| na parcele číslo: | 1780, 1781/2 a 1782/2 |
| v katastrálnom území: | Ružinov |
| miesto stavby: | Ulica Mlynské luhy |

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“ v príslušnom gramatickom tvare) z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. Navrhovaná stavba dosahuje vo vzťahu na riešené územie nasledovné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia: IPP = 1,7; IZP = 0,43; KZ = 0,25. Hodnoty indexu podlažných plôch (IPP) a indexu zastavaných plôch (IZP) výrazne prekračujú limitné (maximálne) hodnoty stanovené záväznou časťou územného plánu. Nakoľko pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu, nedodržiava predmetná navrhovaná stavba záväznú reguláciu stanovenú územným plánom.

Okrem uvedeného návrh umiestnenia predmetného bytového domu počíta s veľmi malými odstupovými vzdialenosťami od jestvujúcich stavieb, preto navrhovaný typ zástavby nemožno považovať za rozvoľnenú zástavbu.

Uvedené dôvody rozporu s územným plánom podporuje skutočnosť, že vizuálne pôsobí posudzovaná stavba ako 5 podlažný bytový dom.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: dokumentácia
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – OUP, ODP, archív