



Váš list číslo/zo dňa
03.02.2021

Naše číslo
MAGS OUIČ
45122/21-36956

Vybavuje/linka
Ing. arch. Záhorská/610

Bratislava
18.03.2021

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dvojdom - novostavba“
žiadosť zo dňa:	03.02.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Ondrejko
dátum spracovania dokumentácie:	november 2020

Predložená dokumentácia rieši:

Novostavbu rodinného dvojdomu, ktorý má dve nadzemné podlažia a časť dvojdomu je podpivničená (jeden rodinný dom). Každý dom má jednu bytovú jednotku a bude slúžiť na bývanie. Objekt dvojdomu má tvar jednoduchého obdĺžnika s celkovými rozmermi 24,5 x 8,5 m a je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 7,21 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. Dopravný prístup je riešený z komunikácie Anízová ul. a Rascová ul. Nároky statickej dopravy sú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 3 parkovacie miesta (pre jeden RD) a 3 parkovacie miesta v garáži na 1.PP (pre druhý RD).

Plošné bilancie a indexy uvádzané v predloženej projektovej dokumentácii:

celková plocha riešeného pozemku	587 m ²
zastavaná plocha celkom	208 m ²
plocha zelene	294 m ²
IZP	0,354
IPP	0,70
KZ	0,501

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. **xxxxxxxxxxxx**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, kód **B**

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

Intenzita využitia územia:

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: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód regulácie **B**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m 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. 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.

Pre záujmové územie bol schválený **Územný plán zóny – Nová Vrakuňa**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Vrakuňa. Predmetné pozemky sa nachádzajú v sektore **II/5 – Plochy záhradkárskej kolónie**, kde sú stanované nasledovné regulatívy:

Regulatívy funkčného využitia

Funkčné využitie: málopodlažná bytová zástavba

Prípustné:

základné:

1. bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch s garážou do 2 nadzemných podlaží, vrátane podkrovia, v záhradách s funkciou úžitkovou, okrasnou a rekreačnou,
2. bývanie v dvojdomoch s garážou v objekte, max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, s úžitkovou a okrasnou záhradou, určené na úzkych pozemkoch;

doplňujúce, vhodné:

1. prístrešok na parkovanie,
2. nevyhnutné plochy technického vybavenie územia, oplatenie,
4. parkovo upravené plochy zelene.

Regulatívy priestorového usporiadania

- minimálna výmera stavebného pozemku - 400 m²
- index podlažných plôch 0,4
- index zastavania pozemku 0,35
- koeficient zelene 0,40
- podlažnosť – max. 2 podlažia vrátane obytného podkrovia
- stavebná čiara 6,0 m
- odstupové vzdialenosti v zmysle ustanovení vyhl. 532/2002 Z.z.

V zmysle ÚPN-Z Nová Vrakuňa je rodinný dom umiestnený v sektore, ktorý je určený pre zástavbu rodinnými domami s uvedenými regulatívmi priestorového usporiadania:

<u>indexy dosahované návrhom</u>	<u>indexy v zmysle ÚPN Z Nová Vrakuňa</u>
IZP = 0,354.....	0,35
IPP = 0,70.....	0,4
KZ = 0,501.....	0,4

Navrhovaný dvojdom sa plánuje umiestniť do existujúcej zástavby rodinných domov, ktoré sú prevažne jednopodlažné s obytným podkrovím. Návrh hodnotíme ako neprípustný, nakoľko nespĺňa stanovené regulatívy v zmysle platných územnoplánovacích podkladov.

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

s umiestnením stavby:	„Rodinný dvojdom - novostavba“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Anízová ulica

Odôvodnenie:

- Umiestnenie navrhovanej stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom zóny - Nová Vrakuňa z hľadiska stanovenej regulácie.
- Návrh hodnotíme v zmysle vyššie uvedeného **ako neprípustný**, nakoľko dosahované indexy presahujú stanovené regulatívy a to v značnej miere (IPP), čo je neakceptovateľné.
- V predloženej projektovej dokumentácii nie sú dostatočne zrejmé výmery zelene, spevnených plôch a s tým súvisiaci prepočet dosahovaných indexov riešeného územia; upozorňujeme, že do výmery zelene nie je možné započítať vegetačné tvárnice.

Pre úplnosť uvádzame, že z predloženej projektovej dokumentácie nie je rovnako dostatočne zrejmé, či podlažie, ktoré je uvedené ako podzemné, spĺňa definíciu podzemného podlažia v zmysle príslušnej platnej normy.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa,
Magistrát – OUIK, ODI