

**Arch. Design Slovakia s.r.o**  
**Tomášikova 64**  
**831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
 MAGS ORM 55660/14-318719

Vybavuje/linka  
 Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
 26.11.2014

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

investor:	<b>ein.stein – Horský park, s.r.o., Röntgenova 28, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rodinné domy na Krčméryho ulici 8 a 10, pozemky parc. č. 4134, 4135/1,2,3, 4139, 4140/1,2,3 Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.12.2012, doplnená 14.02.2013, 18.04.2013-zmena funkčného využitia objektov</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Romana Kukul'ová autorizovaný architekt 1049AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2012, REV 1 05.02.2013 REV 2 08.04.2013</b>

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto listom č 913/36552/2014/STAR/Per zo dňa 14. 08. 2014, doručeným na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 21. 08. 2014, požiadala ako príslušný stavebný úrad o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 57291/12-452096 zo dňa 14. 05. 2013, ktoré bolo vydané k investičnému zámeru: „Rodinné domy na Krčméryho ulici 8 a 10, pozemky parc. č. 4134, 4135/1,2,3, 4139, 4140/1,2,3 Bratislava“ so zreteľom na obsah námietok účastníkov konania, ktoré boli voči tomuto stanovisku vznesené na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 07. 08. 2014 a tvoria prílohu predmetnej žiadosti mestskej časti.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava listom č. j. MAGS ORM 55660/14-324218 zo dňa 10. 09. 2014 požiadal v súvislosti s predmetnou problematikou o usmernenie vo veci správneho výkladu ustanovení § 43b ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“ v príslušnom gramatickom tvare).

Ministerstvo poskytlo odpoveď na vznesené otázky listom č. 23338/2014/B623-SV/60832-2/Šu zo dňa 08. 10. 2014, doručeným na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 10. 10. 2014, v ktorom na podklade výkladu príslušných ustanovení stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov konštatovalo, že „stavbu s tromi bytmi a ďalším nebytovým priestorom (určeným na podnikanie), napr. ubytovacím zariadením na krátkodobé pobyty, pričom viac ako polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností pripadá na byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov, je potrebné považovať za bytový dom“.

Nakoľko predložené údaje a aplikácia uvedeného usmernenia ministerstva znamená vo vzťahu k posudzovanému investičnému zámeru novú skutočnosť, opätovne sa prikróčilo k posúdeniu predloženej dokumentácie predmetnej stavby.

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu dvoch objektov na Krčméryho ulici č. 8 (blok B) a 10 (blok A) v Bratislave na mieste dvoch asanovaných rodinných domov s objektmi garáží, ktoré budú, vzhľadom k ich zlému stavebno – technickému stavu, asanované.

**Blok A (Krčméryho 10)** má navrhnuté 3 bytové jednotky (plocha bytov spolu 485 m<sup>2</sup>) a 3 ateliéry (plocha ateliérov je spolu 318 m<sup>2</sup>), riešený je na dvoch podzemných podlažiach a troch nadzemných podlažiach. Na 2. PP je navrhnutá garáž s desiatimi parkovacími miestami, na 1. PP je umiestnený 6 – izbový byt A01, na 1. NP sa nachádza 4 – izbový byt A12 a ateliér A11, na 2. NP sú navrhnuté 2 ateliéry A21 a A22 a na 3. NP (ustúpenom) je umiestnený 4 – izbový byt A31.

Plocha pozemku je 1149 m<sup>2</sup>, na teréne sú umiestnené 3 parkovacie miesta, zastavaná plocha objektom je 343 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 690 m<sup>2</sup>. Výška atiky ustúpeného podlažia je +10,950 m.

**Blok B (Krčméryho 8)** má navrhnuté 3 bytové jednotky (plocha bytov spolu 482 m<sup>2</sup>) a 3 ateliéry (plocha ateliérov je spolu 318 m<sup>2</sup>), riešený je na dvoch podzemných podlažiach a troch nadzemných podlažiach. Na 2. PP je navrhnutá garáž s desiatimi parkovacími miestami, na 1. PP je umiestnený 5 – izbový byt B01, na 1. NP sa nachádza 4 – izbový byt B12 a ateliér B11, na 2. NP sú navrhnuté 2 ateliéry B21 a B22 a na 3. NP (ustúpenom) je umiestnený 4 – izbový byt B31.

Plocha pozemku je 1089 m<sup>2</sup>, na teréne sú umiestnené 3 parkovacie miesta, zastavaná plocha objektom je 322 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 662 m<sup>2</sup>. Výška atiky ustúpeného podlažia je +11,950 m.

**Statická doprava:** podľa výpočtu statickej dopravy je pre oba objekty potrebných spolu 24 stojísk, z toho pre bývanie 14 stojísk a ateliéry 10 stojísk. Navrhovaná statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v podzemných garážach (2.PP) každého objektu po 10 stojísk a po 3 stojiská na teréne, spolu 26 stojísk. Dopravné napojenie je z existujúcej Krčméryho ulice.

Poloha oplotenia, parkovacích miest a vjazdov do garáží rešpektuje výhľadové rozšírenie komunikácie Krčméryho ulice f. tr. C3 na šírkové usporiadanie kategórie MO8/30 s obojstrannými chodníkmi š. 2,0 m, v súlade s ÚPN-Z6 Bratislava.

**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 zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.**

- **Parcely č. 4134, 4135/1,2,3, 4139, 4140/1,2,3,** na ktorých sa nachádza navrhovaný objekt patria v zmysle uvedenej dokumentácie do **sektoru č. 90.**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.**

#### **SEKTOR č. 90:**

**VYMEDZENIE SEKTORA:** Územie je vymedzené Gorazdovou, Krčméryho a Hroboňovou ulicou a Pražskou cestou. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

#### **FUNKCIA:**

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

**zámer: Blok A, Blok B – každý s funkčným využitím: 3 bytové jednotky a 3 ateliéry, pomer podlažných plôch v rámci oboch objektov cca 60 % (bývanie) : 40 % (nebytový priestor - ateliéry) – vzhľadom na charakter okolitej zástavby s prevládajúcou obytnou funkciou - akceptovateľné**

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

**zámer: Blok A, Blok B – objekt s troma bytmi a troma nebytovými priestormi – bytový dom – nie je v súlade**

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:** 8 árov

**zámer: Blok A – 1149 m<sup>2</sup>, Blok B – 1089 m<sup>2</sup>**

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30

**zámer: Blok A – 0,3 (343 m<sup>2</sup>), Blok B – 0,3 (322 m<sup>2</sup>)**

- **Index prírodnej plochy:** 0,60

**zámer: Blok A – 0,6 (690 m<sup>2</sup>), Blok B – 0,61 (662 m<sup>2</sup>)**

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

**zámer: Blok A, Blok B – 2 podzemné podlažia, z toho jedno vnímateľné nad terénom, 2 nadzemné podlažia, 1 ustúpené podlažie**

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

**zámer: Blok A, Blok B sú umiestnené v hĺbke pozemku, nie je možné aplikovať stavebnú čiaru určenú existujúcou zástavbou**

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, nakoľko **nie je splnený záväzný regulatív – typologický druh zástavby pre funkciu bývanie.**

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

s umiestnením stavby:	<b>Rodinné domy na Krčméryho ulici 8 a 10, pozemky parc. č. 4134, 4135/1,2,3, 4139, 4140/1,2,3 Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>4134, 4135/1,2,3, 4139, 4140/1,2,3</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna A6 Slavín, sektor č. 90</b>
miesto stavby:	<b>Krčméryho ulica, Bratislava</b>

**Odôvodnenie:**

Hlavné mesto SR Bratislava vychádzalo pri posudzovaní súladu predmetnej stavby s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001 (najmä pri určení typologického druhu zástavby) zo skutočnosti, že v každom objekte sú umiestnené 3 bytové jednotky a 3 ateliéry, pričom v objekte je prevládajúca funkcia bývania, ostatné záväzné regulačné prvky priestorového usporiadania sú dodržané, hoci objekty svojim hmotovo priestorovým riešením intenzifikujú predmetné parcely na maximálnu možnú mieru.

Pri prehodnocovaní záväzného stanoviska, vzalo Hlavné mesto do úvahy aj charakter zástavby v riešenom sektore, najmä zastavanosť a podlažnosť jestvujúcich objektov. V smernej časti územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, sektor č. 90 sa uvádza: „*Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia.*“ Navrhované objekty nezapadajú svojim objemom a výškou do koloritu miestnej okolitej zástavby.

V zmysle ustanovenia § 140b ods. 3 stavebného zákona konštatujeme, že následným prehodnotením skutočností, vyplývajúcich zo vznesených námietok účastníkov konania, z ktorých sa vychádzalo pri posudzovaní predmetného investičného zámeru a podložených citovaným usmernením ministerstva zo dňa 08. 10. 2014, došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Hlavné mesto SR Bratislava týmto záväzným stanoviskom nahrádza v zmysle cit. ustanovenia stavebného zákona záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 57291/12-452096 zo dňa 14. 05. 2013, ktoré bolo vydané k predmetnej stavbe.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku  
Magistrát ODI, ORM - archív