



2M ateliér architektúry s.r.o.  
Guothova 13  
831 01 Bratislava

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
05.03. 2018                      MAGS OUIK 40190/18-87719                      Ing. arch. Brezníková/218                      14.01. 2019

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Prestavba a prístavba rodinného domu“ - Alešova x, parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Nivy, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	05.03. 2018, doplnená dňa: 03.10. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- 2M ateliér architektúry s.r.o., Guothova 13, 831 01 Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Miroslav Michalica, autorizovaný architekt SKA/reg. č.: 1962AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2018, 09/2018

**Predložená dokumentácia rieši** prestavbu a prístavbu existujúceho jednopodlažného rodinného domu s podkrovím na Alešovej ulici č. 4/pozemok parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Nivy, situovaného v bloku rodinných domov uzatvárajúcom zástavbu ulíc Hamuliakova a Vrábelská. Súbor rodinných domčekov na Alešovej je súčasťou obytnej štvrte „Klingerova kolónia“, ktorá bola vybudovaná v roku 1894 pre zamestnancov bývalej textilnej továrne „Klingerka“, a ktorá je v súčasnosti zaradená medzi pamätihodnosti mesta.

Existujúci rodinný dom je štvorcového pôdorysu, čiastočne podpivničený, je zastrešený stanovou strechou s vikierom zo strany Vrábelskej ul. a sklonom 40°. Navrhovaná dvojpodlažná prístavba je situovaná na nároží ulíc Alešova – Hamuliakova. Zastrešená je plochou strechou, v centrálnej časti hmoty sedlovou. S existujúcim RD je prepojená na oboch podlažiach. Prístavba s existujúcim RD sú určené pre dvojgeneračné bývanie/2-izbový byt starých rodičov je umiestnený na prízemí prístavby. Samostatne stojaca garáž, ktorá sa nachádza v SV časti pozemku, bude asanovaná.

Prístup na pozemok je riešený z miestnej komunikácie Alešova (pôvodný) i z komunikácie Hamuliakova (nový do rodičovskej časti RD). Prijazd na 5 odstavňách a parkovacích stojisk s kolmým radením je riešený z miestnej komunikácie Vrábelská.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxx: 552,00 m<sup>2</sup>

- zastavaná plocha: 219,00 m<sup>2</sup> (súčasná výmera: 132,00 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha: 438,00 m<sup>2</sup> (súčasná výmera: 214,00 m<sup>2</sup>)
- úžitková plocha: 343,50 m<sup>2</sup>, z toho: 1.NP: 170,20 m<sup>2</sup>, 2.NP: 173,30 m<sup>2</sup> (súč. výmera: 111,80 m<sup>2</sup>, z toho : 1.NP: 55,60 m<sup>2</sup>, 2.NP: 56,20 m<sup>2</sup>)

*Hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:*

- riešený pozemok/stav: IZP = 0,24, IPP = 0,39, KZ = 0,76
- riešený pozemok/návrh: IZP = 0,40, IPP = 0,79, KZ = 0,64
- dotknutá funkčná plocha/stav: IZP = 0,39, IPP = 0,60, KZ = 0,61
- dotknutá funkčná plocha/návrh: IZP = 0,40, IPP = 0,63, KZ = 0,60

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

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx/k.ú. Nivy, stanovuje:

*Funkčné využitie územia:*

**OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo 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 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:*

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter stabilizovaného územia zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- *vo vnútornom meste* pri dotváraní územia **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

*Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste* je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia *na zvýšenie kvality prostredia* (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Uvažovaný zámer prestavby a prístavby rodinného domu na Alešovej 4 **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po jeho posúdení a prerokovaní

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>„Prestavba a prístavba rodinného domu“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Alešova x, Bratislava II</b>

#### Odôvodnenie:

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska regulácie intenzity využitia stabilizovaného územia.

Miera stavebného zásahu/hmotovo-priestorové riešenie a osadenie prístavby, nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej funkčnej plochy, ktorá je súčasťou lokality bývalej „Klingerovej kolónie“, zaradenej medzi pamätihodnosti mesta.

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: Magistrát – OUIČ/archív