



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.09. 2018 MAGS OUIK 34278/19-424728 Ing. arch. Brezníková/218 14.01. 2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinného domu s dostavbou“ - Bulharská ul. - parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	20.09. 2018, doplnená dňa: 09.10. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Rosica Borščová, SKA/reg. č. 1282AA
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov/ÚPI zo dňa 04.08. 2017 za účelom kúpy pozemku parc. č. xxxxxx (127 m²)
dátum spracovania dokumentácie:	03/2018

Predložená dokumentácia rieši stavbu samostatne stojaceho rodinného domu s 3 bytovými jednotkami, ktorý je umiestnená na pozemku s výmerou 497 m²/parc. č. xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx k.ú. Trnávka, na nároží ulíc Bulharská a Pri strelnici. Na pozemku sa v súčasnosti nachádza pôvodný objekt v nevyhovujúcom technickom stave, ktorý bude asanovaný/ponechaná bude iba pivničná časť.

Stavba je riešená ako samostatne stojaci objekt s 3 nadzemnými podlažiam/3.NP = „ustupujúce“, zastrešený plochými strechami/výška atiky: +9,30 m; +6,10 m. Objekt je obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 9,50 m x 21,30 m/+ tepelná izolácia, podpivničený/úžitková plocha 1.PP = 154,6 m². Navrhovaný rodinný dom obsahuje 3 bytové jednotky: na 1. a 2.NP sa nachádzajú 2 dvojpodlažné byty a na ustúpenom 3.NP: 3-izbový byt s veľkou terasou.

Na pozemku stavby sa zabezpečuje 8 parkovacích miest, dopravne prístupných z Bulharskej (2 PM), z ul. Pri strelnici (3 PM) a z príľahlej nespevnenej prístupovej komunikácie - máme za to, že z požiarnej uličky (3 PM).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 497,00 m²
- zastavaná plocha: 201,20 m²
- podlažná plocha: 503,20 m²
- úžitková plocha: 572,90 m², z toho: 1.PP: 154,6 m², 1.NP: 171,60 m², 2.NP: 160,60 m², 3.NP/„ustupujúce“ podlažie: 86,10 m²,
- výmera zelene: 192,45 m²
- spevnené plochy: 103,35 m²

**Poznámka:* Pozemok parc. č. xxxxxxxx (záhrady vo výmere 127 m²), ktorý je v predloženej dokumentácii zahrnutý do riešeného územia, a na ktorom sa navrhuje vybudovanie 6 parkovacích miest, je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

- riešený pozemok/návrh: IZP = 0,40, IPP = 1,01, KZ = 0,39
- dotknutá funkčná plocha/stav: IZP = 0,42

Upozornenie:

Výmera zastavanej a podlažnej plochy navrhovanej stavby nie je v predloženej dokumentácii uvedená korektne, a nie je vypočítaná v zmysle metodiky ÚPN (výmery nami vypočítané: zastavaná plocha: 208,78 m², podlažná plocha: 523,96 m², z toho: 1.NP: 208,78 m², 2.NP: 208,78 m², 3.NP: 106,4 m²).

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 v k.ú. Trnávka/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 zložitosť, 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 **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:	„Rekonštrukcia rodinného domu s dostavbou“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	nárožie ulíc Bulharská – Pr strelnici

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 stanovenej regulácie **intenzity využitia územia**.

Hmotovo-priestorové riešenie stavby/vytvorenie neprirodzeného hmotového akcentu v existujúcej zástavbe rodinných domov s 1 nadzemnými podlažím a podkrovím (max. s 2 NP), narúša charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia charakteru rodinnej zástavby v dotknutej funkčnej ploche. Návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neúmerné zaťaženie pozemku.

Upozornenie:

Stavba nespĺňa definíciu rodinného domu podľa § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

3.NP, deklarovane v projektovej dokumentácii ako ustupujúce, predstavuje plnohodnotné podlažie, nakoľko jeho zastavaná plocha je väčšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia/STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie kap. 4.1.7.

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