

Existujúci objekt je napojený na všetky inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod plynu a rozvod el. energie. Prístavba je navrhovaná tak, aby mala spoločné pripojenie merania s jestvujúcim objektom. Dažďovú vodu zo striech a terás je navrhované odvádzať do vsaku na pozemku investora – vsakovacej jamy o rozmeroch 4,0 x 2,0 m a hĺbkou 3,0 m. Stavba je dopravné napojená na Čachtickú ulicu a novonavrhovaným vjazdom aj na Kubačovu ulicu. Potrebu statickej dopravy je navrhované zabezpečiť 7 stojiskami na pozemku stavby, z toho 2 stojiská v garáži, 2 stojiska na pozemku stavby zo strany Čachtickej ulice, 2 stojiská na dlhodobé státie a 1 stojisko na krátkodobé státie na pozemku stavby zo strany Kubačovej ulice.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	1017,64 m²
- zastavaná plocha jestvujúceho RD:	137,70 m²
- zastavaná plocha navrhovanej prístavby:	235,13 m²
- celková navrhovaná zastavaná plocha:	372,93 m²
- podlažná plocha všetkých nadzemných podlaží:	690,86 m²
o úžitková plocha bytovej funkcie:	588,26 m²
o úžitková plocha nebytovej funkcie:	84,83 m²
- započítateľná zeleň na teréne:	358,00 m²
- spevnené plochy:	286,71 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží navrhovanej prístavby PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	7

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia predmetnej stavby na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP):	0,37
index podlažných plôch (IPP):	0,68
koeficient zelene (KZ):	0,35

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 pozemok vo vymedzenom území, na ktorých je navrhovaná stavba, je stanovené funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu

a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Predmetný objekt „RD Rača – prístavba k rodinnému domu“ ako objekt rodinného domu so vstavanou funkciou zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu patrí medzi prevládajúce a prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

Na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby predložených v projektovej dokumentácii uvádzame tieto predložené intenzity využitia územia navrhovanou stavbou a priemerné hodnoty využitia územia jestvujúcimi stavbami v rámci funkčnej plochy *málopodlažná zástavba obytného územia č. 102*.

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - priemerné hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	1017,64 m ²		
- zastavaná plocha:	372,93 m ²	IZP = 0,37	IZP_{priem.} = 0,352
- podlažná plocha (NP):	690,86 m ²	IPP = 0,68	IPP_{priem.} = 0,674
- započítateľná zeleň:	358,00 m ²	KZ = 0,35	KZ_{priem.} = 0,376

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	„RD Rača – prístavba k rodinnému domu“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Čachtická – ul. Kubačova

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.

Predmetná stavba sa navrhuje v stabilizovanom území na Čachtickej ul., kde prevláda homogénna individuálna zástavba rodinných domov, usporiadaných zastabilizovanou stavebnou čiarou, so záhradami v zadnej časti pozemkov, v určitých častiach prestriedaná objektami iného funkčného využitia.

Z pôvodného objektu RD, ktorý dotváral štruktúru individuálnej zástavby rodinných domov sa navrhuje prístavbou vytvoriť novotvar, ktorý sa navrhuje situovať k jednej hranici pozemku takmer po celej jej dĺžke. Posudzovaný objekt prístavby RD predstavuje približne trojnásobný nárast zastavanej a podlažnej plochy na záujmových pozemkoch oproti jestvujúcemu stavu.

V zmysle záväznej časti územného plánu je v stabilizovaných územiach možné umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území. Vo vonkajšom meste je pri novom návrhu potrebné rešpektovať skladbu, mierku a štruktúru jestvujúcej zástavby.

Konštatujeme, že z hľadiska urbanistickej koncepcie nie je akceptovaný charakter jestvujúcej zástavby dotknutej funkčnej plochy – samostatne stojace rodinné domy. Zámer vnáša do zástavby neprijateľný hmotový kontrast a vnáša aj neúmerne zaťaženie pozemku a výrazne znižuje podiel zelene. V zmysle záväznej regulácie stabilizovaného územia nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Na základe kontrolných prepočtov uvádzame, že pri vyhodnocovaní súladu navrhovanej stavby s jestvujúcou zástavbou z hľadiska intenzity využitia územia (index zastavanej plochy) nebola uplatnená správna metodika a dokumentácia neobsahovala vyhodnotenie indexov podlažných plôch. Máme za to, že na základe kontrolných prepočtov je priemerný index zastavanej plochy v rámci funkčnej plochy č. 102 omnoho nižší, ako je uvedený v dokumentácii.

Na základe uvedeného považujeme predložený investičný zámer za neúmerne zásah do stabilizovaného územia.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava –Rača Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI, UHA