

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

## Varinská

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 52121/13-315029

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava  
18.11.2013

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom</b>
žiadosť zo dňa:	29.07.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>dodatočné povolenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie - zmena - august 2012</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Anton Valach</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2013</b>
doplnené dňa 04.09.2013	<b>- záväzné stanovisko KPÚ Bratislava zo dňa 22.07.2013 č. BA-2013/12252-2/46496/FER - schvaľuje - stanovisko MČ Devín č.305/2013-Ra zo dňa 02.07.2013- nesúhlasí</b>

### **Predložená dokumentácia rieši:**

dodatočné povolenie rozostavaného rodinného domu, umiestneného vo vnútroblokovom priestore záhrad medzi ulicami Kremel'ská a Brigádnická. RD je osadený v zadnej časti mierne svažitého pozemku za jestvujúcim rodinným domom. Je navrhovaný atypický v pôdorysnom tvare „L“. Byt na prízemí tvorí vstupná hala, z ktorej je prístupná obytná miestnosť s terasou. Jedáleň s kuchyňou a komorou. Z haly sú prístupné dve izby, sociálne zariadenie a schodisko. Na poschodí sa nachádza 1 x 3-izbový byt - prístupný vonkajším jednoramenným schodiskom zo JZ strany a 3 x garsónka prístupné vonkajším jednoramenným schodiskom z JV strany. Komunikačný prístup je zabezpečený z Kremel'skej ul. Objekt je dvojpodlažný, bez podpivničenja, zastrešený sedlovou strechou. Statická doprava je riešená pred objektom na spevnenej ploche v počte 4 park. miesta + 2 park. miesta pri jestvujúcom RD od Kremel'skej ul.

**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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

**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 **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 účelne 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.

Stavba svojím stavebno-technickým prevedením a architektonickým stvárnením narúša charakteristický obraz a proporcie daného územia. Jej umiestnenie vo vnútroblokovom priestore záhrad neprináša do územia novú kvalitu zástavby.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je **v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s dodatočným povolením stavby:	<b>Rodinný dom Dušana Falisa</b>
na parcele číslo:	<b>644, 645, 646</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>lokality medzi Brigádnickou a Kremel'skou ulicou</b>

**Odôvodnenie:**

Predmetný pozemok, na ktorom je umiestnený objekt je súčasťou územia, ktoré je z hľadiska funkčného využitia definované ako málopodlažná zástavba obytného územia. Z hľadiska intenzity využitia územia sa jedná o stabilizované územie špecifického postavenia v rámci priestorového usporiadania mesta. V štruktúre osídlenia vonkajšieho mesta má význam vzhľadom na najvýznamnejšie kultúrno-historické a spoločenské pamiatky viažuce sa k histórii. Svojou polohou na sútoku riek Moravy a Dunaja, s NKP Devín Slovanské hradisko a prírodnou vedutou chránenej krajinskej oblasti vytvára pre Bratislavu charakteristickú vstupnú bránu v podunajskom medzinárodnom koridore. Devín jedinečne reprezentuje históriu mesta, patrí k jedným z hlavných výletných miest mesta a cieľom kultúrneho turizmu. Rozvoj Devína je zameraný prioritne na dotvorenie, obnovu a revitalizáciu pôvodnej urbanistickej štruktúry. Navrhuje sa

posilnenie turistickej funkcie v riešení vybavenosti pre návštevníkov a doriešenie systému dopravnej obsluhy, dobudovanie technickej infraštruktúry mestskej časti a ochrany proti veľkým a prívalovým vodám. Základným princípom urbanistickej koncepcie je prezentácia kultúrno-historických a krajinárskych hodnôt, zachovanie mierky urbanistickej štruktúry v obraze mesta a revitalizovanie krajiny.

V stabilizovaných územiach umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcej zástavby. Zachovanie dominujúcich prírodných a kultúrno-historických hodnôt celoeurópskeho významu je v prípade Devína podmienkou pre všetky rozvojové aktivity. V jadre mestskej časti z hľadiska priestorového usporiadania územia je nutné posilniť funkciu Kremel'skej ulice ako hlavnej kompozičnej a spoločenskej osi s uzlami spoločenského významu v križovaní s priečnymi komunikáciami, zachovať mierku a štruktúru pôvodného charakteru zástavby v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko. Predmetná stavba sa nachádza v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko. Ochranné pásmo NKP Devín Slovanské hradisko z hľadiska priestorového usporiadania územia je navrhované riešiť tak, že architektonické a funkčné zmeny regulovať v súlade s požiadavkou na zachovanie a revitalizáciu pôvodnej urbanistickej štruktúry. Zachovať dominantnosť významných priestorotvorných prvkov Devína v obraze mesta zelene hradného areálu, rekreačnej zelene záhrad, poľnohospodárskej zelene, zelene ŠPR Devínska Kobyla a CHKO Malé Karpaty.

Podľa §4, ods. 1) vyhlášky MŽP SR č.532/2002 Z.z. pri umiestňovaní stavby a jej začlenení do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche.

Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený zámer novostavby rodinného domu na Kremel'skej ulici v rámci konania o dodatočnom povolení stavby v záujmovej lokalite ako nesúladi s ÚPN.

**UPOZORNENIE:**

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnospesné stavby.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Devín  
Magistrát – ODP