

**Váž. pán
Mitske**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 49150/15-308592 Ing. arch. Tomašáková/413 10.11.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Seefish, s.r.o.
stavba:	Rekonštrukcia rodinného domu, Hlavná ulica 89
žiadosť zo dňa:	23.7.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Mitske, 1881 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	10/2014

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a prístavbu jestvujúceho rodinného domu pre 1 bytovú jednotku, ktorý je polovičnou časťou dvojdomu. Druhá časť dvojdomu nebola predmetom riešenia a ostáva v pôvodnom objeme a architektonickom výraze. Zo strany ulice sú vnímateľné tri podlažia oboch rodinných domov, ktoré majú spoločnú stenu. Existujúci dvojdom má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia zastrešené manzardovou strechou, ale navrhované riešenie pre jednu časť dvojdomu projektant deklaruje ako rekonštrukciu rodinného domu, ktorý má 2.PP, 1.PP, 1.NP. Riešenie statickej dopravy je navrhované v garáži, ktorá bude ako prístavba situovaná na 2. podzemnom podlaží predmetného domu a je prístupná priamo z Hlavnej ulice cez dve brány. Údaje podľa projektovej dokumentácie: Plocha pozemku je 379 m², zastavaná plocha RD pôvodná je 152 m², zastavaná plocha RD navrhovaná je 256,51 m², t.j. 67,70%, celková podlažná plocha pôvodného RD je 107,40 m², celková podlažná plocha navrhovaného RD je 349,30 m², spevnené plochy sú 47,15 m², zeleň na teréne 75,34 m². Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

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 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 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 požiaru 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. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia rodinného domu, Hlavná ulica 89
na parcelách číslo:	6780, 6781
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Hlavná ulica 89

Odôvodnenie: Zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z dôvodu vysokej zastavanosti (67,70%) a minimálnej plochy zelene na predmetnom pozemku v stabilizovanom území.

Upozornenie: Podľa našich výpočtov je v predloženej projektovej dokumentácii nekorektne uvedený počet podzemných a nadzemných podlaží. Podlažie, ktoré je podľa PD označené ako 1.PP nespĺňa kritéria na podzemné podlažie, ktoré ustanovuje STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie „Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy

v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné.“

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - OUIIC, ODI