



Na pozemku stavby sa zabezpečuje 8 parkovacích miest, dopravne prístupných 1.) z Bulharskej ulice/2 PM, 2.) z ulice Pri strelnici/3 PM, a 3.) 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: 497,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: 201,20 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha: 502,30 (pozn.: v grafickej časti PD/výkres č. 3, je uvedená výmera: 503,20 m<sup>2</sup>), (1.NP: 201,20 m<sup>2</sup>, 2.NP: 201,20 m<sup>2</sup>, 3.NP: 100,20 m<sup>2</sup>, t.j. 0,498 z 2.NP)
- úžitková plocha: 587,30 m<sup>2</sup>, z toho: 1.PP: 169,70 m<sup>2</sup>, 1.NP: 171,60 m<sup>2</sup>, 2.NP: 160,60 m<sup>2</sup>, 3.NP: 85,40 m<sup>2</sup>
- výmera zelene: 192,45 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 103,35 m<sup>2</sup>

*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 (IPP, KZ nie sú v dokumentácii uvedené)

*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 m<sup>2</sup>, IZP = 0,42; podlažná plocha: 523,05 m<sup>2</sup>, z toho: 1.NP: 208,78 m<sup>2</sup>, 2.NP: 208,78 m<sup>2</sup>, 3.NP: 105,49 m<sup>2</sup>, IPP = 1,05).

**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 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 území **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:	<b>„Rekonštrukcia rodinného domu s dostavbou“</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>nárožie ulíc Bulharská – Pr strelníci</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 intenzity využitia územia.

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

*Pre ďalší postup v predmetnej veci uvádzame:*

- Nakoľko nie je rešpektovaný princíp stabilizovaného územia je potrebné návrh riešenia upraviť tak, aby podlažnosť objektu bola, s ohľadom na danú urbanistickú štruktúru, maximálne dve nadzemné podlažia,
- výmeru zastavanej plochy a výmeru podlažnej plochy v upravenom riešení požadujeme uviesť/vypočítať, vrátane zateplenia objektu.

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