

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Núdziková

Váš list číslo/zo dňa
06.09. 2013

Naše číslo
MAGS ORM 54625/13-336724

Vybavuje/linka
Ing. arch. Brezníková/59356 218

Bratislava
29.10. 2013

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

investor:	Daniela Núdziková
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	16.09. 2013, doplnená dňa: 02.10. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Marcela Bertóková, autorizovaný stavebný inžinier reg. č.: 4264 *A*4-1
dátum spracovania dokumentácie:	06/2013

Predložená dokumentácia rieši novostavbu dvojpodlažného rodinného domu s obytným podkrovím, realizovanú na mieste jestvujúceho rodinného domu, ktorý je súčasťou dvojdomu.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 9641 a 9642 na Turčianskej ulici v k. ú. Nivy - MČ Ružinov, je situovaný v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov.

Novostavba rodinného domu je samostatne stojaca dvojpodlažná, nepodpivničená budova, zastrešená plytkou strechou (sklon 13°), v kombinácii so sedlovou strechou v sklone 27°, s úrovňou hrebeňa strechy na kóte cca + 10,8 m. Rodinný dom má obdĺžnikový pôdorys (12,5 x 12,7 m), s obytnými miestnosťami orientovanými na východ a západ. Pozostáva z prízemnia, poschodia a podkrovia, ktorého 40% podlahovej plochy je v šikmej konštrukcii krovu. Obsahuje dve bytové jednotky (1x 2-izbová a 1x 3-izbová b. j.), ktoré sa nachádzajú v podkroví. Miestnosti na 1. a 2. nadzemnom podlaží tvoria spoločné príslušenstvo k týmto bytom.

Riešenie navrhovanej stavby nespĺňa všetky náležitosti podkrovia. Ide o objekt s 3 plnohodnotnými nadzemnými podlažiami, ktorý definíciu rodinného domu nespĺňa.

Dopravné napojenie je z miestnej komunikácie – Turčianskej ulice. Na pozemku stavby - v predzáhradke, sú navrhnuté dve parkovacie miesta a priestor pre uskladnenie komunálneho odpadu. Vjazd do dvojgaráže, situovanej v zadnom trakte objektu, je riešený prístupovou plochou širokou cca 3,5 m, pozdĺž južnej fasády novostavby. Odstup objektu od susedných rodinných domov je 7,6 m od domu z južnej strany a 0,8 m od domu zo severnej strany. Súčasťou dokumentácie je napojenie objektu na sieť technickej infraštruktúry.

Celková výmera pozemku rodinného domu je 656,0 m², zastavaná plocha novostavby rodinného domu je 158,75 m² (navrhovaný index zastavaných plôch: 0,24). Spevnené plochy (chodníky, parkovanie, odpad) sú navrhované vo výmere 156,00 m², plocha zelene 341,25 m² predstavuje 52,02 % z celkovej výmery pozemku. Celková podlažná plocha je cca 476,0 m², celková úžitková plocha 411,51 m².

Plošné bilancie posudzovanej stavby sú prevzaté alebo vypočítané na základe údajov z predloženej dokumentácie.

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

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **parc. č. 9641 a 9642**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe), 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.

Pozemky sú 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 územia zásadne nemení. Meradlom 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.

Dosahované ukazovatele intenzity využitia riešeného územia v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IZP na riešené územie: 0,24

IPP na riešené územie: 0,73

KZ na riešené územie: 0,52

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 Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Novostavba rodinného domu“
na parcele číslo:	9641 a 9642
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Turčianska ulica č. 7

Odôvodnenie:

Riešenie navrhovanej stavby nespĺňa náležitosti podkrovia vyplývajúce z technickej normy STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie. 3. nadzemné podlažie, deklarované v projektovej dokumentácii ako podkrovie, predstavuje plnohodnotné nadzemné podlažie, nakoľko niektoré zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia tohto domu.

Vzhľadom na to, že navrhovaná stavba má 3 plnohodnotné nadzemné podlažia, 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, ktorý stanovuje: „*Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.*“.

Stavba je riešená v území, pre ktoré Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, a ktoré je definované ako stabilizované územie. Jestvujúca zástavba dotknutej funkčnej plochy je charakteru rodinnej zástavby. Nakoľko navrhovaná stavba nespĺňa všetky náležitosti rodinného domu, ani všetky náležitosti bytového domu stanovené v § 43b ods. 2 a 3 stavebného zákona, a nakoľko obsahuje dva byty a nepomerne rozsiahle priestory domového vybavenia, máme za to, že ide o „*ostatné budovy na bývanie*“ podľa § 43b ods. 1, citovaného zákona. Na základe navrhovanej podlažnosti - 3 nadzemné podlažia, možno z hľadiska hmotového riešenia túto stavbu zaradiť medzi málopodlažné bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Podľa podmienok funkčného využitia tejto funkčnej plochy sa v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby málopodlažné bytové domy nepripúšťajú.

Zámer svojím urbanisticko - architektonickým riešením, t. j. zrušenie priestoru oplotenej predzahrádky a jej nahradenie odstavnými stojiskami, riešenie stavby ako samostatne stojaceho objektu na mieste pôvodného rodinného domu – odstup 0,8 m od susednej stavby, ktorou je pôvodná polovica dvojdomu, narušenie prirodzenej gradácie objemov a výšok jestvujúcich stavieb smerom k Prievozskej ulici, vytvorenie neprirodzeného hmotového akcentu v jestvujúcej zástavbe na danej strane Turčianskej ulice, nerešpektuje charakteristický obraz, proporcie a princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast. Takúto stavbu nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.

Z uvedeného vyplýva, že navrhovaná stavba „Novostavba rodinného domu“ je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Uvedené odôvodnenie rozporu navrhovanej stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou podporujú aj ďalšie skutočnosti. Obytná časť novostavby, t. j. dvoch bytov umiestnených na 3.NP, má výmeru úžitkovej plochy 130,19 m². Domové vybavenie, situované na celom 1. a 2. nadzemnom podlaží, dosahuje celkovú výmeru úžitkovej plochy 265,04 m². Neprirodzený pomer medzi plochou bytov a domovým vybavením spolu s navrhnutou pôdorysnou skladbou podlaží, evokuje prípravu dispozície stavby pre umiestnenie minimálne 5 bytových jednotiek. Navrhovaný objekt, na mieste polovice pôvodného dvojdomu, je riešený ako samostatne stojaci, vzdialenosťou 0,8 m od zachovanej polovice dvojdomu však nespĺňa požiadavky podľa § 6 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorým sú stanovené odstupy stavieb.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ORM - archív, OÚGG, ODI