

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Fialová

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 44589/14-46515

Vybavuje/linka:  
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava  
06.06.2014

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

investor:	<b>Fialová</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom - Záhorská Bystrica</b>
žiadosť zo dňa:	11.03.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Marián Fiala</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** samostatne stojaci objekt rodinného domu, s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami. Objekt rodinného domu bude zastrešený plytkou pultovou strechou. Navrhovaná novostavba rodinného domu pozostáva s troch dvojizbových bytových jednotiek a ateliéru. Ateliér pozostáva z chodby, izby, kuchyne + obývacej izby, kúpeľni a balkóna, s podlahovou plochou 50m<sup>2</sup>. Statická doprava je riešená v garážach a na spevnenej ploche v úrovni 1.PP na vlastnom pozemku.

**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**

**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 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, má-

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

lopodlažné 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:**

Parcela je 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).

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. 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 umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom - Záhorská Bystrica</b>
na parcele číslo:	<b>1652/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>Tešedíkova ulica</b>

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. Projektová dokumentácia rieši objekt rodinného domu s tromi bytovými jednotkami a ateliérom. Ateliér svojím dispozičným riešením, t.j. chodba, izba, kuchyňa + obývací izba, kúpeľňa balkón, s podlahovou plochou 50m<sup>2</sup> zodpovedá ďalšej bytovej jednotke. Podľa § 43c ods.2 stavebného zákona takéto stavby sú

zaradené do kategórie bytových domov, t.j. budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

Projektová dokumentácia rieši trojpodlažný objekt, s jedným podzemným a dvomi plnohodnotnými nadzemnými podlažiami. Podľa platnej STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie čl.4.1.6. sa za podzemné podlažie považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800mm pod úrovňou upraveného terénu. Ostatné podlažia sú nadzemné. Máme za to, že v projektovej dokumentácii je nesprávne určené 1.PP, ktoré by malo byť v zmysle vyššie cit. STN nadzemné.

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. 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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sú málopodlažné bytové domy neprípustným spôsobom využitia danej funkčnej plochy. Tešedíková ulica má charakter zástavby izolovaných rodinných domov. Bytové domy v predmetnom území sa nepripúšťajú. Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený investičný zámer ako nesúladiť s ÚPN. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor