

**Róbert Kužlík****Mgr. Michaela Šarvaicová**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
05.02.2015                      MAGS ORM 37020/15-21662                      Ing. Mosná /59356508                      09.04.2015

Vec:

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>Róbert Kužlík,</b>  |
| investičný zámer:                    | <b>Radové rodinné domy „Junior“, Roľnícka ul., Bratislava - Vajnory</b>  |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>05.02.2015</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ateliér Domova spol. s r.o., Púpavova 45, 841 04 Bratislava, Ing. arch. Martin Šarafín, reg. č. 1433 AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>10/2014</b>   |

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu dvoch „radových rodinných domov“, pod označením A1 a A2 JUNIOR, s 2–mi bytovými jednotkami v každom rodinnom dome (spolu 4 bytové jednotky), ide o tzv. štartovacie byty pre mladých ľudí - 1 bytová jednotka je na 1.NP a druhá bytová jednotka je na 2.NP, ktoré je vysunuté – vykonzolovanou plochou na západnej a aj východnej strane objektu o cca 1,36 m oproti prízemiu. Objekty sú navrhnuté bez suterénu, sú dvojpodlažné a zastrešené plochou strechou, v lokalite medzi Dorasteneckou a Roľníckou ulicou. Do prízemných bytov sa vstupuje priamo z terénu a do horných bytových jednotiek sa vstupuje cez exteriérové schodisko a prekrytú pavlač na 2.NP. Navrhované 4 byty sú riešené ako dvojizbové byty s hygienickým zázemím a kuchynským kútom. Objekt bude napojený novými prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravne sú rodinné domy prístupné z Roľníckej ul. prostredníctvom existujúcej komunikácie, statická doprava je riešená pred rodinnými domami na spevnenej ploche v počte 8 parkovacích miest a vstup na pozemok pre peších je riešený chodníkom šírky 1,45 m. Celková plocha pozemkov je 400 m<sup>2</sup>, v projektovej dokumentácii je uvedené, že zastavaná plocha 2 rodinných domov je 123,90 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 148,50 m<sup>2</sup> a plochy zelene majú 127,60 m<sup>2</sup>.

**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 parcely č. 283/1 a 283/3, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

**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 podkrovia 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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Navrhované umiestnenie „2 radových rodinných domov“ v predmetnej lokalite posudzujeme ako návrh s maximálnym vyťažením predmetných pozemkov, čo vnáša do okolitej zástavby neprijateľný kontrast. Z 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>Radové rodinné domy „Junior“</b>    |
| na parcele číslo:     | <b>283/1 a 283/3</b>                   |
| v katastrálnom území: | <b>Vajnory</b>                         |
| miesto stavby:        | <b>Roľnícka ul. a Dorastenecká ul.</b> |

**Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Plošný a objemový rozsah dvoch radových rodinných domov umiestnených na pozemku parc. č. 283/1 a 283/3 v kat. úz. Vajnory, s celkovou plochou pozemkov 400 m<sup>2</sup>, v lokalite medzi jestvujúcimi samostatne stojacimi rodinnými domami s plochami zelene, svojím hmotovo-priestorovým riešením narúša charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia, vnáša do zástavby neprijateľný kontrast a neúmerne zaťažuje pozemky a preto nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Navrhovaná zástavba je intenzívna, v predloženej projektovej dokumentácii je deklarované, že: IZP = 0,31 - čo zodpovedá len pôdorysu prízemí, pričom 2.NP je vysunuté – vykonzolovanou plochou na západnej a východnej strane objektu, o cca 1,36 m. Uvádzame, že zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcii najrozsiahlejšej časti stavby (podľa ortogonálneho priemetu vypočítané IZP = 0,43). Vzhľadom na funkciu bývanie považujeme navrhované plochy zelene pre obidva radové rodinné domy v stabilizovanom území jestvujúcich rodinných domov s veľkým podielom zelene za nedostatočné.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
Magistrát – OUP, ODI, archív