

**Kršáková**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIČ 47659/15-298165      Ing. arch. Tomašáková/413      26.1.2016  
MAGS OUIČ 52811/15-337503

Vec:

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

investor:	<b>Pčolinský Pčolinský</b>
stavba:	<b>Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu, Gavlovičova 2</b>
žiadosť zo dňa:	<b>3.7.2015, doplnenie 22.9.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Gabriela Fukatschová, 1391 AA, autorizovaný architekt, vypracoval Bc. Katarína Mackovičová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rekonštrukciu a dostavbu existujúceho rodinného domu. Objekt rodinného domu je navrhnutý pre 3 bytové jednotky, má v časti jedno podzemné a tri nadzemné podlažia. Navrhované zastrešenie plnohodnotného 3. nadzemného podlažia je šikmým tvarom strechy. Dva nebytové priestory na 1. NP sú navrhnuté ako vybavenosť domu, ktoré majú slúžiť pre spoločné účely obyvateľov domu (sušiareň, skladové priestory, uzatvorená spoločná garáž pre 4 automobily). Rodinný dom je prístupný z Gavlovičovej ulici cez podjazd a na pozemku investora je navrhnutých 7 parkovacích miest. t.j. 4 miesta sú v garáži a 3 miesta sú na teréne vo dvore. Údaje podľa projektovej dokumentácie: plocha pozemku je 451 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha RD je 278,59 m<sup>2</sup>- t.j. 62% zastavanosť, podlahová plocha 1.PP je 21,82 m<sup>2</sup>, podlahová plocha 1.NP je 177,96 m<sup>2</sup>, podlahová plocha 2.NP je 235,57 m<sup>2</sup>, podlahová plocha 3.NP je 238,44 m<sup>2</sup>, celková podlahová plocha RD je 673,79 m<sup>2</sup>. 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 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.

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, a teda je v nesúlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

**Hlavné mesto SR Bratislava**

**N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu, Gavlovičova 2</b>
na parcelách číslo:	<b>12685, 12686</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Gavlovičova ulica 2</b>

**Odôvodnenie:** Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, z dôvodu vysokej zastavanosti (62%) a minimálnej plochy zelene na predmetnom pozemku v stabilizovanom území. Navrhovaným riešením vzniká ďalšie plnohodnotné podlažie, čím stavba nespĺňa charakter rodinného domu. V zmysle § 43b (3) zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) „rodinný dom je budova predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie“, a riešením nie je splnená charakteristika podkrovia v zmysle STN 734301 cit. „Podkrovie: vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa považuje pritom také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu, a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu“.

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.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

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