

**Klempová**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 36126/16-4613 Ing. arch. Tomašáková/413 3.3.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Klempová
stavba:	Rekonštrukcia a nadstavba podkrovia rodinného domu, Ladislava Déreza 23
žiadosť zo dňa:	12.1.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Lichvárová, 0014 AA, autorizovaný architekt, Ing. arch. Štefan Lichvár, 0005 AA, autorizovaný architekt, Ing. arch. Michal Petráš, Ing. arch. Alexander Schleicher, PhD.
dátum spracovania dokumentácie:	04/2015

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a nadstavbu podkrovia radového rodinného domu pre jednu bytovú jednotku. Susedné radové rodinné domy sú dvojpodlažné s plochou strechou. Existujúci rodinný dom zachováva v pôvodnom stave 1. nadzemné podlažie a samostatne stojacu garáž pre 3 autá (jedná sa o polozapustenú garáž, ktorá je umiestnená pred predmetným domom) – tieto dve podlažia ostávajú nezmenené a nie sú ani predmetom riešenia. Na 2. nadzemnom podlaží sa mení iba dispozičné usporiadanie podlažia. Na 2. nadzemnom podlaží je navrhnutá obývací izba s kuchyňou, 2 izby a hygienické zázemie. Na 3. nadzemnom podlaží je tiež navrhnutá obývací izba s kuchyňou, 2 izby a hygienické zázemie. Navrhované zastrešenie 3. nadzemného podlažia je šikmým tvarom strechy s dvoma vikiermi od ulice a zalomeným šikmým tvarom strechy s jedným vikierom a terasou od záhrady. Vikiere sú zastrešené pultovou strechou s miernym spádom. Navrhovaná výška nadstavby rodinného domu je o 4,05 m vyššia ako sú susedné radové domy s rovnou strechou. Údaje podľa projektovej dokumentácie: plocha pozemku je 452 m², zastavaná plocha RD je 252 m²- 55,75%, plocha záhrady je 200 m², úžitková plocha garáže je 65,60 m², celková úžitková plocha RD je 349,20 m². 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 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 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 v súlade 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:	Rekonštrukcia a nadstavba podkrovia rodinného domu, Ladislava Dérera 23
na parcelách číslo:	6030/6,15,16,17
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ulica Ladislava Dérera 23

Odôvodnenie: Rekonštrukcia a nadstavba podkrovia rodinného domu **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, nakoľko riešenie nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v území a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast (celkovo sa jedná o navýšenie ďalšieho nadzemného podlažia v radovej zástavbe iba dvojpodlažných rodinných domov s rovnou strechou), a tiež zámer je nevhodný z hľadiska vysokej objemovej i plošnej zastavanosti pozemku (55,75% zastavanosť).

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