



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.05.2016 MAGS OUIK 44979/16-278574 Ing. Mosná /59356508 05.12.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | |
| investičný zámer: | „Radové rodinné domy Junior“, Roľnícka ul., kat. úz. Vajnory |
| žiadosť zo dňa: | 05.05.2016 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Atelier Domova spol. s r.o., Púpavová 45, 841 04 Bratislava, Ing. arch. Martin Šarafín, reg. č. 1433 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 10/2014 |

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu dvoch „radových rodinných domov Junior“, označených ako A a B, umiestnených v lokalite medzi Dorasteneckou a Roľníckou ulicou. V každom rodinnom dome je navrhnutá jedna mezonetová 3-izbová bytová jednotka (spolu 2 bytové jednotky), objekty sú nepodpivničené, dvojpodlažné a zastrešené plochou strechou. Dispozičné riešenie obidvoch bytov je rovnaké, ale zrkadlovo otočené, v jednej bytovej jednotke na 1.NP je navrhnutý vstup, vstupná hala, obytná kuchyňa so schodiskom, spálňa, WC - práčovňa, kúpeľňa a terasa. Na 2.NP, ktoré je vysunuté oproti prízemiu vykonzoloanou časťou zo západnej, ale aj východnej strany o takmer 1,36 m je riešená horná časť mezonetového bytu, a to: chodba, obývacia miestnosť, spálňa, kúpeľňa a WC, loggia a balkón. Obidva objekty budú napojené novými prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravne sú objekty prístupné z Roľníckej ul. prostredníctvom existujúcej komunikácie, statická doprava je riešená pred rodinnými domami na spevnenej ploche v počte 4 parkovacie miesta a vstup na pozemok pre peších je riešený chodníkom šírky 1,5 m. Celková plocha pozemkov pre obidva rodinné domy je 400 m², zastavaná plocha 2 rodinných domov je 123,9 m², spevnené plochy majú 95,7 m² a plochy zelene tvoria 180,4 m². Predložená projektová dokumentácia je označená ako „revízia 02-2016 z 18.04.2016“ pôvodnej dokumentácie, ku ktorej sa Hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo nesúhlasným záväzným stanoviskom pod č. MAGS ORM 37020/15-21662 zo dňa 09.04.2015 a neskôr vydanou odpoveďou na žiadosť o prehodnotenie

záväzného stanoviska hl. mesta SR Bratislavy pod č. MAGS ORM 44987/15-277027 zo dňa 02.12.2015. Predmetom predloženej „revízie 02-2016 z 18.04.2016“ bola len úprava počtu bytových jednotiek (zo 4 bytových jednotiek na 2) v radových rodinných domoch a zníženie počtu parkovacích miest pri objektoch, pričom pôvodný pôdorysný rozmer stavby je zachovaný.

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 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 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.

Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia hodnotíme navrhované umiestnenie „2 radových rodinných domov“ v predmetnej lokalite, na pozemkoch o celkovej výmere 400 m² ako návrh s maximálnym vyťažením 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: | „Radové rodinné domy Junior“ |
| na parcele číslo: | 283/1 a 283/3 |
| v katastrálnom území: | Vajnory |
| miesto stavby: | Roľnícka ul. a Dorastenecká ul. |

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.

Situovanie radových rodinných domov do lokality jestvujúcich samostatne stojacich rodinných domov s plochami zelene hodnotíme ako neúmerne zaťaženie pozemkov 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.

Výmeru pozemkov, čo je v danom prípade 400 m² hodnotíme ako nedostatočnú pre umiestnenie 2 radových rodinných domov a zastavanosť cca 41 % hodnotíme ako neprimerane vysokú pre lokalitu so samostatne stojacimi rodinnými domami.

Opätovne uvádzame, že v predloženej projektovej dokumentácii je deklarované: index zastavaných plôch IZP = 0,31 - zodpovedá len pôdorysu prízemja, pričom 2.NP je vysunuté po obidvoch stranách – vykonzolovanou časťou na západnej ale aj východnej strane objektu, o cca 1,36 m. Konštatujeme, že zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcii najrozsiahlejšej časti stavby a teda deklarovaný ukazovateľ IZP = 0,31 z predloženej projektovej dokumentácie je nesprávne uvádzaný.

Vzhľadom na funkciu bývanie - málopodlažná zástavba obytného územia, považujeme navrhované plochy zelene pre obidva radové rodinné domy, v stabilizovanom území a v lokalite samostatne stojacich rodinných domov za nedostatočné.

Upozorňujeme, že predložená projektová dokumentácia je zmätočná: vo výkrese č. 01 „Situácia – Celková“ sú zakreslené 4 parkovacie miesta pri objekte, vo výkrese č. 09 pod názvom „Situácia POV“ je zakreslených 9 parkovacích miest a v kópii katastrálnej mapy je zakreslených 5 parkovacích miest pri objekte, ďalej uvádzame, že vo výkrese č. 01 „Situácia – Celková“ ale aj vo výkrese č. 03 „Pôdorys 1.NP“ je zakreslené vonkajšie schodisko, ktoré vedie „na 2.NP“ (vyznačené a umiestnené vo výkresoch na „zelenej ploche“), ale v ďalších výkresoch, ako sú napr. výkres č. 04 „Pôdorys 2.NP“ a výkresy pohľadov (výkres č. 07 a 08) a rezov (výkres č. 06) sa uvedené vonkajšie schodisko nenachádza.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

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