

**Belaj**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.03.2017 MAGS OUIIC 40854/17-78563 Ing.arch.Hanulcová 13.07.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SK Global Invest, Bratislava
investičný zámer:	Rodinné domy Segnáre
žiadosť zo dňa:	27.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Erika Szabóová, reg.č. 1803 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2017

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu 6 izolovaných rodinných domov s dvomi nadzemnými podlažiami a 3 ustúpeným podlažím, s počtom bytov v jednom rodinnom dome 3 samostatné b.j., spolu bytov 18, z toho 12 x 2-izbový byt, 6 x 3-izbový byt. Areál rodinných domov bude prístupný z Povožníckej ulice súkromnou areálovou komunikáciou. Statická doprava je riešená v počte 33 parkovacích miest popri areálovej komunikácii pred rodinnými domami.

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 pozemky 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 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.

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. neúmerné 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).

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:	Rodinné domy Segnáre
na parcele číslo:	1725/4, 1726/3
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Povožnícka ul.

Odôvodnenie :

Územie, v ktorom sa rodinné domy umiestňujú ako areálová zástavba samostatne stojacich rodinných domov, tvoriacich funkciu bytových domov, v počte bytov 18, je z južnej strany zastavané prízemným rodinným domom, z východnej a severnej strany zástavbou rodinných domov s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím, všetky rodinné domy sú zastrešené sedlovými strechami. Zo SV strany vo vzdialenejšej polohe je umiestnený dvojpodlažný rodinný dom s obytným podkrovím. Charakteristika lokality je zachovanie uličnej zástavby. Pre toto územie nie je spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia, ktorá by regulovala novú zástavbu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Predložený investičný zámer vnáša do územia neprimeraný kontrast jednak výškou rodinných domov – tri nadzemné podlažia (3.NP - podľa predloženej projektovej dokumentácie nie je obytné podkrovie (ani ustúpené podlažie) – tvorí cca 70% spodného podlažia), a svojou veľkosťou hmoty navrhované objekty neúmerne zaťažujú pozemok a neprimerane zahusťujú jestvujúcu zástavbu. Zámer areálovej zástavby umiestnenia šiestich rodinných domov, s navrhovanou výškou zástavby +9,320m od $\pm 0,000$ = výške podlahy 1.NP, bol vyhodnotený hlavným mestom ako nevhodné riešenie.

Zároveň upozorňujeme, že navrhované stavby nie sú rodinnými domami, nakoľko predložené riešenie „rodinných domov“ nespĺňa definíciu podkrovia, resp. definíciu ustupujúceho podlažia. Podľa § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov *rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Podkrovie je v zmysle bodu 2.19 kapitoly 2 Termíny a definície Slovenskej technickej normy STN 73 4301 Budovy na bývanie (Zmena 1) vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje 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.*

Ďalej podľa bodu 4.1.7 podkapitoly 4.1 Funkčné a architektonické požiadavky kapitoly 4 Funkčné, stavebno-technické a bezpečnostné požiadavky na navrhovanie budov na bývanie uvedenej normy *sa počet podlaží v budove na bývanie alebo jej časti stanoví počtom nadzemných podlaží bez ohľadu na ich funkciu. Do tohto počtu sa nezahrňa, ale uvádza sa menovite:*

- a) *podkrovie (napríklad rodinný dom má dve nadzemné podlažia a podkrovie);*
- b) *posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia.*

Stabilizované územia v rámci územného plánu mesta vzhľadom na svoju rozmanitosť a špecifiká nemôžu mať stanovené jednotné ukazovatele intenzity využitia územia. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Pokiaľ nový návrh nerešpektuje regulačné prvky, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a

vnáša do zástavby kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, je nevyhnutné zabezpečiť spracovanie podrobnejšieho územnoplánovacieho podkladu pre dotknuté stabilizované územie, ktorý preukáže vhodnosť stavebného zámeru z jednotlivých hľadísk – funkčného využitia, kompozície, intenzity využitia, ako aj zhodnotenie jeho dopadov na funkčnosť nadväznej existujúcej zástavby. Z polohy systémového prístupu k regulácií novej zástavby v stabilizovanom území je žiaduce pre navrhované lokality na dostavbu stabilizovaného územia postupne spracovať podrobnejšie riešenie s návrhom detailných regulatívov (v predstihu pred realizáciou potenciálnych investičných zámerov).

Vzhľadom na uvedené bolo architektonicko-urbanistické riešenie obytných domov vyhodnotené ako málopodlažná bytová zástavba. 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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť vo vonkajšom meste v rámci stabilizovaných území, že sa mení charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie.

Z uvedeného vyplýva, že investičný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – archív