



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIK      Ing. arch. Labanc / 213      28. 06. 2017  
39249/17-59835

Vec

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

investor:	
stavba:	„Vstavba bytu do podkrovia“
žiadosť zo dňa:	07. 03. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Záhorský (5312 * I1)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09. 2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši – dokumentuje:** čiastočne zrealizovanú nadstavbu bytu na jestvujúcej nadstavbe podkrovia v bytovom dome s pôvodnými 4 nadzemnými podlažiami na Trenčianskej ulici č. 25 v Bratislave a dispozično–prevádzkové rozdelenie priestorov na dva byty – na dvojizbový byt a na trojizbový byt (mezonetový). Jestvujúce priestory nadstavby sa nachádzajú na úrovni 5. nadzemného podlažia, nové nadstavované priestory na úrovni 6. nadzemného podlažia. Zabezpečenie nárokov statickej dopravy – zabezpečenie 3 parkovacích miest je riešené nasledovne:

- 1 parkovacie miesto dokladuje oznámením Mestskej časti Bratislava – Ružinov pod č. RR/CS 11155/2016/2/IP/PARK/EFE zo dňa 02. 06. 2016 o povolení vyhradeného parkoviska pre invalidnú osobu na miestnej komunikácii v MČ Bratislava – Ružinov na Trenčianskej ul. 25 v termíne od 01. 07. 2016 do 30. 06. 2017 (ide o opakované povolenie pre žiadateľku Máriu Horníkovú, bytom Trenčianska 25, 821 09 Bratislava);
- 2 parkovacie miesta chce zabezpečiť prenájmom v iných objektoch, prikladá návrh Zmluvy z roku 2011 o nájme parkovacích miest medzi prenajímateľom s právom na trvalé a výlučné užívanie garážového státi s označným č. 175 v podzemnej halovej garáži G2 na Trenčianskej ulici, súp. č. 16015 a garážového státi č. 169 v podzemnej halovej garáži G1 Priemyselná ul. súp. č. 16014, a nájomcom Máriou Horníkovou, bytom Trenčianska 25. Zmluva má byť účinná po kolaudácii.

Na predchádzajúce riešenie predmetnej nadstavby bytového domu Trenčianska 25 vydalo Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 53406/11-350927 zo dňa 14. 02. 2012. Aktuálne posudzované riešenie stavby je vlastne mierne upravené predchádzajúce riešenie. Úprava spočíva v zmene dispozičného riešenia realizovaných bytov, ktorá je manuálne zakreslená do výkresov pôdorysov predchádzajúceho riešenia.

**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. **9739/13**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101.**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 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.

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 dodatočným povolením stavby:	<b>„Vstavba bytu do podkrovia“</b>
na parcele číslo:	<b>9739/13</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Trenčianska ulica č. 25</b>

#### **Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Predmetná nadstavba svojím hmotovo-priestorovým riešením narúša charakteristický obraz a proporcie územia, v ktorom sa nachádza – vnútroblok tvorený prevažne bytovými domami ohraničený ulicami Trenčianska, Košická, Gemerská a Dulovým námestím. Nerešpektuje charakteristické princípy pre strešné nadstavby, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v uvedenom vnútrobloku a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast.

#### **Upozornenie:**

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 – Ružinov, Stavebný úrad  
Magistrát – OSRMT, ODI