

**Randa**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
6.07. 2017 MAGS OUIIC 48164/17-342036 Ing. arch. Brezníková/218 01.02. 2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Košutzký
investičný zámer:	Rodinný dom – novostavba Ribayova 15, parc. č. 22468/1, 22468/2, k.ú. Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.07. 2017, doplnená dňa: 03.11. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie/časť: Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Macuška, Šamorín zodpovedný projektant: Ing. arch. František Duba, autorizovaný architekt SKA/reg. č.: 1962AA
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov/Nesúhlasné stanovisko k IZ
dátum spracovania dokumentácie:	06/2017

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu.

Pozemok stavby/parc. č. 22468/1, 22468/2/JZ časť k.ú. Trnávka, s výmerou 381,12 m² sa nachádza v obytnom bloku rodinných dvojdomov, situovaných pozdĺž Ribayovej ulice zo severnej strany. Novostavba rodinného domu/SO 01, je umiestnená v zadnej časti riešeného pozemku (osadenie od hranice pozemku: 0,99 m/V, 1,855 m/S, na hranici + čiastočne odsadený: 0,850 m/Z). Pôvodný jednopodlažný rodinný dom, ktorý je súčasťou dvojdomu v ulicovej zástavbe, bude asanovaný a na uvoľnenej časti pozemku bude umiestnená garáž pre 1 OA/SO 02.

Navrhovaný rodinný dom je dvojpodlažný, nepodpivničený, zastrešený plochou strechou s atikou v spáde/výška: +7,590 m.

Pre účely stavby sa zabezpečujú na pozemku stavby 3 parkovacie miesta/1PM: garáž + 2PM: terén, s dopravným prístupom z príľahlej Ribayovej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. 22468/1, 22468/2: 381,12 m²
- zastavaná plocha: 150,54 m², z toho: 120,31 m²/RD + 30,23 m²/garáž
- úžitková plocha: 173,71 m²

- obytná plocha: 102,20 m²
- spevnené plochy: 90,00 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 140,93 m²

Poznámka: Výmera riešeného pozemku/parc. č. 22468/1, 22468/2 podľa KN „C“: 385,00 m².

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. 22468/1, 22468/2/k.ú. *Trnávka*, stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo 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.

Intenzita využitia územia:

Riešený pozemok parc. č. 22468/1, 22468/2/k.ú. *Trnávka* je 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. 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.

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po jeho posúdení a prerokovaní

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom – novostavba
na parcele číslo:	22468/1, 22468/2
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ribayova 15, Bratislava II

Odôvodnenie:

Umiestnenie navrhovanej stavby nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska regulácie využitia stabilizovaného územia.

Miera stavebného zásahu: odstránenie pôvodného rodinného domu/súčasť dvojdomu v prednej časti pozemku, a umiestnenie samostatne stojacej stavby rodinného domu v zadnej/záhradnej, časti pozemku, v stabilizovanej ulicovej **zástavbe rodinných dvojdomov** (14 pozemkov pozdĺž Ribayovej ul.), nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – OUIČ - archív, ODI