

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

## STRELÁK & PETKOV advokátska kancelária



811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
bez čísla

Naše číslo  
MAGS ORM 48271/11-302762

Vybavuje  
Barutová

Bratislava  
20. 12. 2011

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investori:	
investičný zámer:	<b>všetci zastúpení advokátskou kanceláriou STRELÁK &amp; PETKOV</b>
žiadosť zo dňa	<b>Bytový dom Linzhothova ulica, mestská časť Podunajské Biskupice</b> <b>15. 6. 2011, doplnená dňa 5. 9. 2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b> podľa žiadosti je predložený projekt zároveň i projektom skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie časť architektúra:	<b>Ing. arch. Eva Vargová, autorizovaný architekt</b> na predloženej dokumentácii je uvedená stavebníčka Oľga Rusňáková podľa žiadosti je stavba umiestňovaná na pozemkoch parc. č. 360/3 a 361/1
dátum spracovania dokumentácie:	<b>január 2007</b>
súvisiace doklady:	<ul style="list-style-type: none"><li>• stanovisko mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č.j. SÚ/1271/8427/11/Bo zo dňa 26.8.2011 v ktorom mestská časť súhlasí s dodatočným povolením stavby „Bytový dom, Linzbothova ulica“;</li><li>- mestská časť zobrala do úvahy skutočnosť, že dodatočne zlegalizovaná stavba na susediacich pozemkoch parc. č. 365/2-7 plošne a objemovo výrazne prevyšuje parametre stavby, ktorá je predmetom posudzovania</li><li>- mestská časť zohľadnila sociálny rozmer nepovolennej stavby vo vzťahu k aktuálnym žiadateľom o dodatočné stavebné povolenie;</li><li>- mestská časť upozornila, že prednostne je potrebné riešiť problematiku dopravného prístupu k pozemkom dotknutým stavbou bytového domu, s preukázaním uspokojenia nárokov na statickú dopravu nielen pre užívateľov stavby, ale aj pre všetky ostatné subjekty v území dotknuté touto stavbou;</li><li>- mestská časť konštatovala, že posúdenie vzťahu riešenej stavby k územnoplánovacej dokumentácii mesta je v kompetencii hlavného mesta</li><li>• fotografie stavby z dvora a z Linzbothovej</li><li>• informatívny výpis z LV č. 5795 zo 14. 6. 2011 a z 22. 9. 2011</li><li>• informatívny výpis z LV č. 5781 z 22. 9. 2011</li><li>• informatívny výpis z LV č. 5782 z 22. 9. 2011</li><li>• kópia z katastrálnej mapy s označením osadenia objektu z 6. 6. 2007, spracovateľ a dátum spracovania nie je uvedený</li></ul>

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• informatívna kópia z mapy z 22. 9. 2011</li> <li>• informatívna kópia z mapy z 22. 9. 2011 s vyznačením stavby a s okótovaním odstupov od susediacich pozemkov, spracovateľ a dátum spracovania nie je uvedený</li> <li>• situácia stavby Spevnené plochy na Linzbothovej ul. opatrená pečiatkou o prerokovaní v operatívnej komisii Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy 10. 5. 2011</li> <li>• informácia Michala Jambora, Juraja Jambora, Ivana Luptáka a Zuzany Luptákovovej, Linzbothova 13 adresovaná na magistrát pre účely posúdenia konania o dodatočnom povolení, resp. odstránení bytového domu na Linzbothovej ul. z 26. 9. 2011 s prílohami</li> <li>• bilancie plôch pre Bytový dom na Linzbothovej ul. spracovateľ a dátum spracovania nie je uvedený</li> </ul>
--	--

**Predložená dokumentácia rieši:** stavbu bytového domu so 14 bytovými jednotkami, ktorý bol postavený bez stavebného povolenia. Dom sa nachádza vo vnútrobloku pôvodných záhrad v bloku Linzbothova, Národná a Kvetinárska a má dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie. Dom nie je podpivničený. Na 1. a 2. nadzemnom podlaží sa nachádza na každom päť bytov, v obytnom podkroví sú štyri byty. Dom nemá vnútorné schodište. Byty na prízemí sú prístupné priamo zvonku, byty na poschodí sú prístupné z pavlače, na ktorú sa vchádza z vonkajšieho schodišťa. Byty v podkroví sú prístupné z ďalšieho ramena vonkajšieho schodišťa. Spevnená plocha pred objektom je využívaná pre parkovanie obyvateľov domu. Dopravne je objekt napojený na Linzbothovu ulicu neverejnou komunikáciou. Stavba bytového domu je ukončená a užívaná.

Bilancie plôch sú nasledovné:

plocha pozemku	500 m <sup>2</sup> (parc. č. 361/2 – 237 m <sup>2</sup> , parc. č. 360/3 – 238 m <sup>2</sup> , parc. č. 361/4 – 75 m <sup>2</sup> )
plocha zastavaná objektom	200 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	215 m <sup>2</sup>
plochy zelene	95 m <sup>2</sup>

**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 sú záujmové parcely č. 361/2, 360/3 a 361/4 stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

**Charakteristika:** územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

**Funkčné využitie prevládajúce:** bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.).

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

**Funkčné využitie prípustné:** menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

**Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:**

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území

- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

**Funkčné využitie neprípustné:** v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb

a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a pristavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Územie stavebného bloku ohraničené ulicami Linzbothova, Nákovná, Kvetinárska a Kazanská nepochybne disponuje potenciálom pre umiestnenie vhodných typologických druhov budov na bývanie. O tomto svedčí skutočnosť, že územie je postupne dopĺňané stavbami nových rodinných domov. Predpokladom vhodnosti takéhoto riešenia je spôsob začlenenia nových štruktúr do celkového kontextu územia.

Za nedostatok riešenia pokladáme, že stavba bytového domu využíva záujmové pozemky takmer výhradne pre samotný objekt domu a súvisiace dopravné napojenie a parkovanie a zeleň takmer nerieši. Plochy tzv. predzáhradok prifahlé k prízemným bytom, ktoré sú v projekte vyznačené s povrchom keramická dlažba, nepredstavujú adekvátny rozsah zelene.

Dokumentácia bola posúdená v komisii primátora a bolo konštatované, že investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia.

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

s dodatočným povolením stavby:	<b>Bytový dom Linzbothova ulica</b>
na pozemkoch parcelné číslo:	<b>361/2, 360/3, 361/4</b> poznámka: pozemok parc. č. 361/4 nie je v žiadosti uvedený, z aktuálnej kópie z KN a z LV však vyplýva, že stavba zasahuje i do pozemku parc. č. 361/4, ktorý bol odčlenený z pozemkov 361/2 a 360/3
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Linzbothova ulica</b>

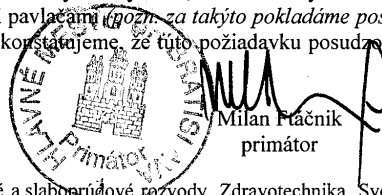
#### Odôvodnenie :

Žrealizovaný investičný zámer nespĺňa priestorovú reguláciu, predstavuje značné zaťaženie pozemkov, dotknutých stavbou, zvyšuje index podlažných plôch, znižuje koeficient zelených plôch a prináša záťaž aj z hľadiska prevádzky - doprava, statická doprava, pričom riešenie dopravného prístupu a parkovacích miest k predmetnej stavbe (podľa dostupných podkladov) v súčasnosti nie je doriešené tak technicky, ako i majetkoprávne.

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko nespĺňa reguláciu stabilizovaného územia, definovanú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia nevhodné a nekonceptné, nezabezpečuje potrebné plochy zelene.

S poukázaním na ustanovenie STN 73 7301 Budovy na bývanie, článok 5 Bytové domy, bod 5.2.3 V pavlačových bytových domoch s otvorenými pavlačami (pozn. za takýto pokladáme posudzovaný dom) musia mať vstupy do bytov zádveria záverom konštatujeme, že túto požiadavku posudzovaná stavba nespĺňa.

S pozdravom

  
Milan Flačnik  
primátor

Príloha: fotografie

dokumentácia časti Vnútrné silnoprádové a slaboprádové rozvody, Zdravotechnika, Svetlotechnický posudok

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, MB OÚP, ODP, archív