



**Ing. Valter Pastorek**  
**Murgašova 8**  
**811 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
bez čísla      MAGS ORM      Ing. arch. Lívia Barutová      15.04.2015  
35986/15-16038

Vec

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dvojdom, Vývojová ulica, Rusovce</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.1.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením a zmenu účelu – prístavba a nadstavba</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Hyránek</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s 3 bytovými jednotkami a 1 nebytovým priestorom (2 kancelárie s príslušenstvom pre 2 zamestnancov). Objekt má 2 - 1 nadzemné a 1 podzemné podlažie. Dopravný prístup je navrhnutý priamym otvoreným vjazdom z príľahlej miestnej komunikácie Vývojovej ul. na plochu statickej dopravy – kde je 8 kolmých státí s umiestnením na vlastnom neoplotenom pozemku.

výmera pozemku	$694 + 54 = 748,00 \text{ m}^2$
počet podlaží	2 - 3
zastavaná plocha	$100 + 173,00 \text{ m}^2$
celková úžitková plocha	$363,12 \text{ m}^2$
komunikácie	$85,00 \text{ m}^2$
zeleň	$436,50 \text{ m}^2$

**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 pozemky parc. č. **590/1,2,6,9**, je stanovené funkčné využitie 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 požiarňu 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.

Pozemok je súčasťou územia, definovaného 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.

**Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IZP = 0,23                                      podľa našich výpočtov: IZP = 0,37  
 IPP = 0,59  
 KZ = 0,58

Vzhľadom na to, že predložený zámer narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia konštatujeme, že investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Z uvedeného vyplýva, že 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 v urbanistickej komisii dňa 24.3.2015

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

so zmenu stavby pred dokončením a zmenu účelu – prístavba a nadstavba, dodatočné povolenie stavby:	<b>Rodinný dvojdom, Vývojová ulica, Rusovce</b>
na parcele číslo:	<b>590/1,2,6,9</b>
v katastrálnom území:	<b>Rusovce</b>
miesto stavby:	<b>Vývojová ulica</b>

**Odôvodnenie :**

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.**

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Navrhovaná zástavba znamená neúmernú a nevhodnú intenzifikáciu dotknutej lokality, vrátane zhoršenia jej prevádzkovej kvality, čo kvalifikujeme ako nesúlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a záväznou reguláciou stabilizovaných území.

Dosiahnuté regulatívy IZP a IPP značne prekračujú porovnateľnú reguláciu, pričom z dokumentácie nie je zrejmé, z akých údajov projektant pri ich výpočte vychádzal (vrátane diskutabilného *podzemného* podlažia)

Zároveň s odvolaním sa na usmernenie MDVaRR SR, odbor štátnej stavebnej správy konštatujeme, že v prípade stavby s tromi bytovými jednotkami a ďalším nebytovým priestorom (určeným na podnikanie), pričom viac ako polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností pripadá na byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov, je potrebné považovať za **bytový dom**.

Umiestnenie stavby je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava - Rusovce  
Magistrát - ORM – archív, ODI