



Vázalová

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
22.05.2015      MAGS ORM 44844/15-274061      Ing. Simeunovičová/595      30.07.2015

Vec:

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

investor:	<b>Kuš a Kušová,</b>
investičný zámer:	<b>„Garáž, Bratislava, Učiteľská ul.“, parc. č. 1374, 1375 a 1390/26 v k.ú. Podunajské Biskupice</b>
Žiadosť zo dňa:	<b>22. 05. 2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projektová dokumentácia – realizácia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Pokorný, autorizovaný architekt registr.č. * 0559 AA *, Rostovská 26, Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/ 2015</b>

**Predložená je dokumentácia** čiastočne zrealizovanej (príp.zrealizovanej) stavby objektu garáže, v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice. Je to samostatne stojaci objekt s plochou strechou, obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi cca 11,9 x 10,3 m a jeho súčasťou je garáž pre dve vozidlá, 2x sklad, sauna, predsieň a hygienické zázemie. Vjazd do garáže je z odbočky Učiteľskej ulice, cez pozemok parc.č. 1390/26, ktorý je v prenájme žiadateľa, t.j. z juhozápadnej strany pozemku – odvrátenej od hlavného vstupu do rodinného domu.

Parcely č. 1374, 1375 a 1390/26 sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov v zeleni záhrad, pričom stavebné objekty sú riešené ako uličná zástavba popri Učiteľskej ulici, odkiaľ sú pešie a dopravné vstupy na pozemky vo funkčnom bloku.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemkov je 858,78 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha (rodinný dom a garáž ) 190,62 + 122,53 = 313,15 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 216,05 m<sup>2</sup> a zeleň na rastlom teréne 329,58 m<sup>2</sup> .

Z čoho výpočítané regulatívny intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,36

Koeficient zelene KZ = 0,38

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo dňa 11.10.2013 pod č.j. MAGS ORM 52240/13-315178 Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na novostavbu „Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami“ – objekt s dvomi nadzemnými a jedným podzemným podlažím, na západnej strane Učiteľskej ulice, na pozemkoch parc. č. 1374, 1375 a 1390/26, k.ú. Podunajské Biskupice. Statická doprava bola riešená na pozemku investora, pre 6 osobných vozidiel, vstavanou garážou na úrovni 1.PP – prístup rampou z komunikácie Učiteľská. Okolie rodinného domu bolo riešené zeleňou na rastlom teréne, v kombinácii so spevnenou plochou - chodníkom a príjazdom ku garáži. Regulatívy intenzity využitia územia pre daný investičný zámer predstavovali: Index zastavanej plochy IZP = 0,22 Index podlažnej plochy IPP = 0,44 a Koeficient zelene IZP = 0,61.

Dňa 01.04.2014 bolo MČ Bratislava - Podunajské Biskupice, pod č. SÚ/429/3404/2014/PAK, vydané stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami a prislúchajúca technická vybavenosť“ pre stavebníka K+K Consulting, s.r.o., Bratislava.

Dňa 31.03.2015 vydala MČ Bratislava - Podunajské Biskupice pod č. SÚ 347/3410/2015/FLM rozhodnutie, ktorým povolila zmenu stavby pred dokončením „Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami a prislúchajúca technická vybavenosť“. Zmena spočívala v dispozičných úpravách objektu a nerealizovaní 1.PP objektu (vstavaná garáž) a dobudovaní spevnených plôch pred objektom pre potreby pokrytia nárokov statickej dopravy v počte 5 parkovacích miest.

**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. 1374, 1375 a 1390/26 v k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

*Charakteristika podmienok 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.

**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.

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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Objekt „**Garáž, Bratislava, Učiteľská ul.**“, vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, územie stabilizované je svojim hmotovo-priestorovým riešením vzhľadom k okolitej zástavbe i výmere pozemku neakceptovateľný. Statická doprava je dostatočne pokrytá odstavnými miestami na spevnenej ploche pred objektom rodinného domu – v zmysle čoho sa javí stavba garáže ako nadbytočná. Dopravný prístup „zo zadnej strany“ pozemku nerešpektuje charakteristickú uličnú zástavbu na Učiteľskej ulici a zakladá tak líniu „stavieb v druhom pláne“.

Umiestnenie stavby 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>Garáž, Bratislava, Učiteľská ul.</b> “
na parcele číslo:	<b>1374, 1375 a 1390/26</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>ulica Učiteľská</b>

#### **Odôvodnenie :**

Objekt garáže je umiestnený v hĺbke parcely, bez možnosti napojenia z prednej strany Učiteľskej ulice, odkiaľ je prístupný aj rodinný dom. „Garáž, Bratislava, Učiteľská ul.“, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie narúša charakter stabilizovaného územia. Svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite, zástavby rodinných domov so záhradami, pôsobí zámer rušivo. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku, zvyšovanie zastavaných plôch na úkor zelene na rastlome teréne, považujeme predložený investičný zámer za zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad  
Magistrát – ORM archív;