



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 34573/17 – 2804 Ing. Petrová / kl.491 14.3.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Rodinný dom“
žiadosť zo dňa:	5.01.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Lang * 1912 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	08/2016
doložené doklady:	1 x projektová dokumentácia

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu izolovaného rodinného domu s 3 bytovými jednotkami, čiastočne podpivničeného s jedným nadzemným podlažím a ustúpeným podlažím, situovaného v priestore medzi dvoma bytovými domami. Hlavný vstup je zo SV (byty A,B) a z JZ („byt C“). Denná časť sa navrhuje na prízemí a obsahuje funkcie obytné, technické, technologické, hygienické a skladové. Nočná časť je lokalizovaná na ustúpenom podlaží. Komunikačné prepojenie – vertikálnym zalomeným schodiskom (byt A a byt B). Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 6 p.m. na spevnených plochách (pozdĺž Tranovského ul. a Moyšova ul.). Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru: voda, kanalizácia, plyn a NN.

Bilancie (uvedené v predloženej dokumentácii):

- celková plocha pozemkov: 683 m²
- zastavaná plocha: 122,40 m²
- spevnené plochy: 154,60 m²
- plocha zelene: 426,10 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1160/9, 1160/31, 1160/11, 1160/12 a 1160/19 v k.ú. Dúbravka (ďalej „záujmové pozemky“ v prísl. gramatickom tvare) stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie vonkajšieho mesta**

Funkčné využitie územia:

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

Záujmové 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.

Novostavba rodinného domu na záujmových pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia s prevládajúcou viacpodlažnou a málopodlažnou zástavbou nerespektuje princípy stabilizovaného územia.

Z uvedeného vyplýva, že 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 umiestnením stavby:	„Rodinný dom“
na parcele číslo:	1160/9, 1160/31, 1160/11, 1160/12 a 1160/19
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Tranovského ul. , Moyšova ul.

Odôvodnenie:

Umiestnenie novostavby rodinného domu je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Novostavba rodinného domu navrhovaná v území reprezentovanom v plnej miere málopodlažnou a viacpodlažnou zástavbou bytových domov, s prihliadnutím na lokalizáciu, morfológiu a tvar záujmových pozemkov na ktorých sa navrhuje, nerešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia, reprezentujúce existujúcou zástavbou a vnáša do územia neprijateľný kontrast. Stavba navrhovaným umiestnením (vklínením) do priestoru medzi dva bytové domy intenzifikuje zástavbu na úkor dnes existujúcej zelene a voľných plôch medzi bytovými domami a zároveň má vplyv na celkovú pohodu bývania. Uvádzame, že v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, merítkom a limitom pre novú zástavbu 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.

K predloženej dokumentácii uvádzame, že textová a grafická časť nie je v plnom rozsahu zosúladená. V textovej časti dokumentácie sa uvádza, že v rodinnom dome sa navrhujú celkovo 3 byty (A,B,C). Konštatujeme, že priestor klasifikovaný ako „byt C“ nespĺňa znenie čl. 7.2.1 STN 734301 (za predpokladu, že sú splnené požiadavky na osvetlenie a preslnenie v zmysle prísl. STN).

Dokumentáciu (okrem časti „Architektúra“) Vám vraciame späť.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
MAGS OUIK – archív