



2.PP (-7,280 m) - spoločenská časť rodinného domu – spoločná kuchyňa s jedálňou, bazén, sauna, fitness, 2x WC, kúpeľňa, šatňa, komunikačné priestory, výťah;

1.PP (-3,730 m) - samostatná bytová jednotka s obývacou izbou spojenou s kuchyňou, 3x izba, špajza, 4x šatňa, 3x kúpeľňa spojená s WC, 1x samostatné WC, vínna pivnica (-2,830 m), vonkajší gril (-2,830 m), 2x sklad, terasa a komunikačné priestory s výťahom;

1.NP ( $\pm$  0,000 m) - samostatná bytová jednotka so spojenou kuchyňou s obývacou izbou, 3x izba, 3x šatňa, 3x kúpeľňa spojená s WC, 1x samostatné WC, špajza, 2x terasa a komunikačné priestory s výťahom;

2.NP (+3,730 m) - samostatná bytová jednotka so spojenou kuchyňou s obývacou izbou, 3x izba, 3x šatňa, 3x kúpeľňa spojená s WC, 1x samostatné WC, špajza, 2x terasa a komunikačné priestory s výťahom.

Prestrešenie objektu je riešené plochou strechou s vonkajšou hranou atiky na kóte +7,680 m.

Objekt bude napojený prípojkami inžinierskych sietí na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvody NN. Objekt nebude plynofikovaný. Rodinný dom bude vykurovaný podlahovým vykurovaním, zdroj tepla budú tvoriť dva elektrické kotly Dakon Daline PTE s celkovým výkonom 90 kW, zapojené do kaskády.

Bilančné údaje uvedené v projektovej dokumentácii sú: celková plocha riešeného pozemku je 1151,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu je 398,2 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene 507,2 m<sup>2</sup> (na strane č. 3 projektovej dokumentácii je uvedená výmera 404,3 m<sup>2</sup>), celková hrubá nadzemná podlažná plocha má 591,1 m<sup>2</sup>.

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia pre riešené záujmové pozemky:

index zastavaných plôch (IZP): 0,35

index podlažných plôch (IPP): 0,51

koeficient zelene (KZ): 0,44

Vyhodnotenie priemerných indexov určených na základe prepočtu celej funkčnej plochy:

index zastavaných plôch (IZP): 0,21

index podlažných plôch (IPP): 0,44

koeficient zelene (KZ): 0,78

**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:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky registra „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx kat. úz. Vinohrady, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**.

**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 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.

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času 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, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, 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 umyvárnou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### **Intenzita využitia územia:**

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vnútornom meste:

- **vo vnútornom meste** 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 územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky

a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Konštatujeme, že 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. 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:	<b>„Rodinný dom v Bratislave“</b>
na parcele číslo:	<b>reg.“C“ KN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Brusnicová ul.</b>

Investičný zámer „Rodinný dom v Bratislave“ je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a jeho osadenia v predmetnom území. Navrhovaná stavba nerešpektuje primeraným spôsobom existujúci terén, okolitú zástavbu rodinných domov a ani danosti predmetného stabilizovaného územia. Pre realizáciu posudzovanej stavby sú navrhované mohutné (masívne) oporné múry, ktoré výrazne a nevhodným spôsobom ovplyvnia kvalitu a využiteľnosť vedľajších pozemkov.

Konštatujeme, že podlažnosť objektu je v projektovej dokumentácii vyhodnocovaná metodikou, ktorá nie je v súlade so znením STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie Zmena 1, v ktorej v článku č. 4.1.6 sa uvádza: Budovy na bývanie môžu mať podzemné a nadzemné podlažia. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné.

V prípade navrhovaného objektu bol v zmysle znenia STN 7343 01/Z1, aplikovaný postup pre zložitý pôdorys, teda do výpočtu boli zahrnuté maximálne a minimálne hodnoty výškovej úrovne vzhľadom na terén. Na základe nášho prepočtu v zmysle uvedenej STN 73 43 01/Z1 nepovažujeme podlažie v projektovej dokumentácii označované ako 1. podzemné podlažie za podzemné podlažie, ale za prvé nadzemné podlažie. Uvedenými skutočnosťami dochádza k situácii, že navrhovaný objekt má potom tri plnohodnotné nadzemné podlažia, v dôsledku čoho nespĺňa parametre rodinného domu určené v §43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie (alebo ustúpené podlažie).

Z porovnania exploatacie riešeného územia predmetnej stavby s exploataciou územia pôvodnej prevažujúcej zástavby, resp. organizácie územia dotknutej funkčnej plochy je zrejmé, že miera využitia územia bude zvýšená na úroveň, ktorá nerešpektuje, potláča a nesúvisí s daným charakteristickým obrazom a proporciami predmetného územia.

Z posúdenia predmetného investičného zámeru z hľadiska akceptovania, ochrany a rozvíjania charakteristického obrazu a proporcií územia dotknutej funkčnej plochy i riešeného územia, ktoré vyjadruje uvedená miera využitia územia vyplynulo, že exploatacia riešeného územia predmetnej stavby v konečnom dôsledku neakceptuje daný charakteristický obraz a proporcie predmetného územia.

Konštatujeme, že posudzovaná stavba neakceptovaním charakteristického obrazu a proporcií predmetného územia vnáša do existujúcej zástavby neúmerné zaťaženie pozemku a svojim hmotovo-priestorovým riešením nezapadá do existujúcej štruktúry rodinných domov, ktorá je tvorená prevažne objektmi rodinných domov s menšou zastavanou plochou a rozsiahlymi plochami zelene. Predmetný investičný zámer predstavuje svojou veľkosťou negatívny, nepríjemný a neprijateľný akcent v dotknutom prostredí. Takúto stavbu podľa záväznej časti Územného plánu Bratislavy hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.

Uvádzame, že predmetný objekt je navrhovaný do lokality samostatne stojacich rodinných domov s rozsiahlymi plochami zelene, ktoré sú umiestnené v svahovitom území, pri Brusnicovej ul. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na celú funkčnú plochu málopodlažnej zástavby obytného územia predstavujú: index zastavaných plôch IZP = 0,21; index podlažných plôch IPP = 0,44 a koeficient zelene KZ = 0,78, pričom dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok podľa predloženej štúdie sú: IZP = 0,35 IPP = 0,51 KZ = 0,44. Konštatujeme, že predmetný investičný zámer prekračuje prípustné hranice (miery) využitia územia (IZP a IPP), a preto predložený návrh hodnotíme ako nadmerné a nepríjemné zaťaženie predmetných pozemkov - čo je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Vzhľadom na vyššie uvedené konštatujeme, že pri dotváraní predmetného územia je potrebné jednoznačne rešpektovať, akceptovať a chrániť charakter existujúcej zástavby. Požadujeme, aby výsledkom nového návrhu riešenia bol vysokokvalitný objekt, ktorý bude primeraný polohovému potenciálu danej lokality, a ktorý zohľadní aj vysoké nároky na hodnotu obytných priestorov.

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, stavebný úrad  
Magistrát – OUIK, ODI

