

Bilancie intenzity využitia územia na predmetné pozemky (uvedené v projektovej dokumentácii):

plocha riešených pozemkov:	376,00 m ²
zastavaná plocha RD:	166,41 m ²
zastavaná plocha 2.NP:	164,99 m ²
zastavaná plocha podlažia nadstavby (ustupujúceho 3.NP):	92,26 m ²

index jestvujúcej zastavanej plochy objektami: 0,65; index prírodnej plochy: 0,30

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 a ods. 4, § 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 (ďalej len ÚPN): Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Vinohrady, stanovuje 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 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.

Intenzita využitia územia

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vnútornom meste**, kde 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 území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Nadstavba rodinného domu“ dodatočná zmena stavby pred dokončením
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	nárožie ulíc Hlavná ulica a Bellova ulica

Odôvodnenie :

Na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia bilančných údajov o predmetnej zmene stavby pred dokončením, dosahuje predmetná stavba nasledujúce hodnoty: podlažná plocha 2.NP=155,323 m², podlažná plocha nadstavby (ustupujúce 3.NP)= 92,265 m². Konštatujeme, že zastavaná plocha posledného ustupujúceho 3.NP je väčšia ako 50% (predstavuje 59,4%) zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Z uvedeného vyplýva, že v zmysle STN 73 4301/Z1 je predmetná zrealizovaná nadstavba chápaná ako plnohodnotné 3. nadzemné podlažie, a objekt nie je možné klasifikovať ako rodinný dom, ale ako bytový dom. V zmysle ÚPN vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia*, číslo funkcie 102, sa v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby málopodlažné bytové domy **nepripúšťajú.**

Zároveň uvádzame, že predložená dokumentácia neobsahuje korektný výpočet intenzity využitia územia predmetnou stavbou na uvedených parcelách v zmysle metodiky ÚPN a tiež nie je preukázané, že stavba rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia reprezentované existujúcou zástavou vo funkčnej ploche.

Intenzitu využitia územia predmetnou stavbou nie je možné z predloženej dokumentácie overiť, nakoľko predložený výkres č. A 01 „*koordinácia situácia*“ a výkres č. A 02 „*situácia*“ obsahujú zmätočné informácie, kde na jednom z výkresov je zakreslená stavba garáže a na druhom stavba skladu náradia bez náležitého okótovania. Zároveň v zmysle výkresu č. A 04 a priloženej fotodokumentácie je pri rodinnom dome zrealizovaná stavba zastrešeného prístrešku pre autá, taktiež bez náležitého okótovania. Tieto zastavané plochy nie sú v dokumentácii spomenuté, ani uvažované vo výpočtoch. Dokumentácia neobsahuje situáciu s vyznačením spevnených plôch a plôch zelene.

Pre informáciu tiež uvádzame, že v predloženej dokumentácii sú uvedené zmätočné informácie o podlažnosti objektu. V popise *súčasného stavu* v kapitole B. *Súhrnná technická správa v odseku 2.1* je uvedené, že objekt má 1 NP a neobytnú povalu. V popise *navrhovaného stavu* v kapitole B. *Súhrnná technická správa v odseku 2.2* sa uvádza, že sa jedná o dvojpodlažný objekt zastrešený sedlovou strechou a valbami. V kapitole B. *Súhrnná technická správa v odseku 2.3 dispozičné riešenie* je uvedené, že objekt bude po nadstavbe dvojpodlažný s ustúpeným podlažím a ďalej v *odseku 2.3 konštrukčné riešenie* je uvedené, že objekt je trojpodlažný.

V zmysle uvedeného konštatujeme, že z hľadiska funkčného využitia územia **je stavba v rozpore** s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska intenzity využitia územia nebolo možné overiť súlad stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

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 dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava –Nové Mesto Stavebný úrad
Magistrát – OUI, ODI, D.Pet