

**MAHOLZ, s.r.o.
Karpatské námestie 10/A
831 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa 20.11.2020	Naše číslo MAGS POD 41672/21-28627 MAGS POD 64257/20	Vybavuje/linka Ing. Zsírosová/230	Bratislava 15.02.2021
-------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MAHOLZ, s.r.o., Karpatské námestie 10/A, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	„Jaskový rad – rodinný dom s 3-mi bytovými jednotkami“
žiadosť zo dňa:	20.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Daniel Szabó, 1865 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2020

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s tromi bytovými jednotkami, ktorý má dve nadzemné podlažia a podkrovie so sedlovou strešnou konštrukciou, ktorej hrebeň dosahuje výšku + 9,610 m od podlahy 1. NP. Navrhované sú dva dvojizbové byty na 1. NP a jeden štvorizbový na 2. NP (so vstupom cez 1. NP), s nevyužitým povalovým priestorom. Na spevnenej ploche pred rodinným domom je navrhnutých 6 parkovacích státí s jedným vjazdom z ulice Jaskový rad.

Plošné bilancie riešeného územia podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

	návrh	intenzita využitia pozemku	priemerné ukazovatele intenzity vo FP
- Plocha pozemku:	501,00 m²		
- Zastavaná plocha:	152,00 m²	IZP = 0,303	IZP_{priem.} = 0,352
- Podlažná plocha:	285,29 m²	IPP = 0,569	IPP_{priem.} = 0,674
- Zeleň na teréne:	186,92 m²	KZ = 0,373	KZ_{priem.} = 0,376
- Spevnené plochy:	162,08 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 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 je záujmový pozemok reg. „C“ parc. č. xxxx, k. ú. Vinohrady stanovuje:

Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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.

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 umyvárňou 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:

Pozemok je 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 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. neúmerné zaťaženie pozemku, **nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť**.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť: 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 území 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.

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.

Investičný zámer je navrhnutý na pozemku, ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kde je zmiešaná existujúca zástavba rodinných domov a obytných domov do 4-och nadzemných podlaží. Z hľadiska celkového hmotovo-priestorového urbanistického riešenia vnáša uvažovaný zámer do stabilizovaného územia výrazný kontrast a to umiestnením pomerne veľkej parkovacej plochy medzi navrhovaným rodinným domom a miestnu komunikáciu. Priečelie domu je zasunuté hlbšie do územia, bez charakteristickej predzáhradky. V projektovej dokumentácii je nesprávne uvedená podlažná plocha (ktorej hodnota je 304,00 m² a nie uvedených 285,29 m²) a chýba korektný výpočet nárokov na statickú dopravu. Rozmery odstavných stojísk nevyhovujú požiadavkám pre automobily skupiny O2 a nie je preukázané, že navrhovaná spevnená plocha poskytuje dostatočný priestor na správne zaraďovanie automobilov na vyznačené miesta aj pri plnej obsadenosti parkoviska. Predložený projekt nerieši spôsob zachytávania a odvedenia zrážkových vôd.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ť H L A S Ľ

s umiestnením stavby:	„Jaskový rad – rodinný dom s 3-mi bytovými jednotkami“
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxx (s úpravou vjazdu na parc. č. xxxxx)
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ulica Jaskový rad

Odôvodnenie:

Predmetná funkčná plocha, do ktorej je zasadený návrh rodinného domu s tromi bytovými jednotkami je pozdĺž ulice Jaskový rad charakteristická typickou zástavbou domov, oddelených od rušnej komunikácie predzáhradkou so zeleňou a stromami, ktorá takto napĺňa funkciu izolačnej bariéry. V uvažovanej lokalite je preto žiadúce, aby bola pri navrhovaní novej výstavby zachovaná uvedená historická štruktúra zástavby vo forme „ulica - predzáhradka - dom“.

Z hľadiska dopravného vybavenia je potrebné, aby boli rozmery odstavných stojísk navrhnuté pre automobily skupiny O2 a zároveň, aby navrhované parkovanie spĺňalo priestorové parametre pre správne zaraďovanie do vyhradených parkovacích státí. Návrh by mal obsahovať aj spôsob zachytávania a odvedenia zrážkových vôd.

Záverom konštatujeme, že hoci predložený investičný zámer svojím architektonicko-hmotovým stvárnením a intenzitou využitia pozemku zapadá do existujúcej zástavby stabilizovaného územia, mal by zároveň rešpektovať jej charakteristickú štruktúru a limity, dané tvarom pozemku, vlastnými nárokmi na statickú dopravu a plochou na parkovanie.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto - Stavebný úrad
Magistrát – OUI, ODI