

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Hiep

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 57470/13-361615 Ing. arch. Labanc / 59356213 10. 12. 2013

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hiep
stavba:	Bytový dom s polyfunkciou
žiadosť zo dňa:	24. 10. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Alexander Vágner (autorizácia č. 0867 AA) Ing. Pavel Hucák
dátum spracovania dokumentácie:	09. 2013

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu a prestavbu jestvujúcej budovy s 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím na objekt s názvom Bytový dom s polyfunkciou, ktorý by pozostával zo 4 plnohodnotných nadzemných podlaží. Zastrešenie je riešené formou sedlovej strechy. Na 1. n. p. je navrhnutá obchodný priestor so skladom a na 2. n. p. je riešená kaviareň, kuchyňa a priestory zázemia. Na 3. a 4. n. p. sú riešené 2 trojizbové byty, tieto sú prístupné exteriérovým schodiskom vo dvorovej časti riešeného územia. Predmetným schodiskom je prístupné aj 2. n. p., pričom na tejto úrovni je navrhnutá aj terasa. Táto je súčasne aj zastrešením časti prístupu k exteriérovému schodisku, obe konštrukcie sú súčasťou stavby, schodisko je sčasti ukotvené do jestvujúcej garáže s jedným parkovacím miestom. Dopravne je stavba napojená na priľahlú ulicu Líščie nivy. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 7 parkovacími miestami, z toho 1 p. m. v predmetnej garáži a 6 p. m. na pozemku stavby na navrhovaných spevnených plochách.

Celková plocha riešeného pozemku je 333 m², zastavaná plocha stavby bez exteriérového schodiska a terasy je 108,5 m² (plošné bilancie riešeného územia a stavby sú prevzaté alebo vypočítané z údajov uvedených v predloženej dokumentácii). Upozorňujeme na nekorektné údaje v predloženej dokumentácii (napríklad nesprávne označenie podlaží, nesúlad výkresu rezu s výkresmi pôdorysov a pod.)

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. **10923/1, 10923/2 a 10923/3**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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

s umiestnením stavby:	Bytový dom s polyfunkciou
na parcele číslo:	10923/1, 10923/2 a 10923/3
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Líšcie nivy

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je 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 regulácie intenzity využitia územia. Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a ktoré je definované ako stabilizované územie. Predmetná stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy a predstavuje neprijateľnú exploataciu stavebného pozemku (riešeného územia). Zo záväznej regulácie stabilizovaného územia vyplýva, že 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. Okrem uvedeného navrhovaná stavba neprináša zvýšenie kvality prostredia.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – OUP, ODP, archív