

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa
04.11.2010

Naše číslo
MAGS ORM 57278/10-351365

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 64 31

Bratislava
04.01.2011

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

investor:	[REDACTED]
investičný zámer:	Rekonštrukcia a dostavba podkrovia
žiadosť zo dňa	04.11.2010 doplnená dňa: 15.11.2010, 16.11.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrea Mikulajová
dátum spracovania dokumentácie:	november 2010

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu a dostavbu podkrovia rodinného domu so šikmou valbovou strechou. Jestvujúci rodinný dom má 1 podzemné, 2 nadzemné podlažia a podkrovia, ktorého časť je využitá ako obytná miestnosť s balkónom a zázemím. Rekonštrukcia a dostavba podkrovia navrhuje nové funkčné využitie: ateliér. Nad juhovýchodnou časťou pôdorysu sa v návrhu zachováva jestvujúci tvar šikmej valbovej strechy s novými vsadenými vikiermi, juhozápadná časť strechy bude nahradená konštrukciou plochej strechy, obvodový plášť je navrhnutý ako veľkoplošné presklenie. Vložením stropnej konštrukcie nad 3.n.p. vznikne 4.n.p., kde nad časťou pôdorysu sa zachováva tvar jestvujúcej šikmej strechy so vsadeným novonavrhovaným vikierom a balkónom, na juhozápadnej časti pôdorysu je navrhnutá plochá strecha, obvodový plášť je opäť navrhnutý ako veľkoplošné presklenie. Jestvujúca výška hrebeňa strechy sa v návrhu nemení.

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 záujmové parcely č. 1757, 1758/1, 1758/2, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102** (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

funkčne využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.). Min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území. Nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu.

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. V **celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regula­tívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Mudroňova – juhozápad, schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 13/2010 zo dňa 11.03.2010, vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2010 zo dňa 11.03.2010:

Záväzné regulatívy : regulačný blok č. 23

- funkčné využitie: bývanie
- typologický druh zástavby: rodinný dom samostatne stojaci
- stavebná činnosť: nadstavba, prístavba, stavebné úpravy
- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie alebo podkrovie; počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží
- index zastavanej plochy: 0,30
- index prírodnej plochy: 0,55
- stavebné čiary: predná stavebná čiara je určená existujúcou zástavbou; zadná stavebná čiara nie je stanovená
- index stavebného objemu: $11 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
- minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby: 600 m^2
- maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania: 1000 m^2
- druh oplotenia: stavebný pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným prípadne živým plotom (priehľadný plot maximálnej výšky 1600 mm, alebo živý plot maximálnej výšky 1000 mm)

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

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia a dostavba podkrovia
na parcele číslo:	1757, 1758/1, 1758/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Mudroňova ul.

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá pre predmetnú lokalitu stanovuje maximálnu podlažnosť: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie alebo podkrovia. Prestavbou podkrovia vznikajú 2 plnohodnotné podlažia, tzn. že navrhovaná budova má štyri nadzemné podlažia. Navrhovanou prestavbou taktiež budova prestáva spĺňať požiadavky na rodinný dom v zmysle ustanovení § 43b odsek 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a STN 73 4301 – Budovy na bývanie.

Projektovú dokumentáciu Vám vraciame.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, MB OÚP, ODP