

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Sitáková

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 47897/12-354403

Vybavuje/linka
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava
9.11.2012

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

investor:	
stavba:	Prístavba k rodinnému domu
žiadosť zo dňa:	24.7.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Mária Blažeková Kubasáková, 1558 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	05/2012

Predložená dokumentácia rieši: prístavbu rodinného domu. Stavba je umiestnená do dvora k štítovej stene susediacej stavby, ktorá dvor zatieňuje. Z dôvodu zatienenia dvora nie je stavba riešená popri uličnej čiare, ale v spomínanom dvore. Obytné priestory sú orientované na JV a SV. V pôvodnom rodinnom dome je jedna bytová jednotka a v prístavbe vznikne druhá bytová jednotka. Priestory na 1. NP rozšíria plochu pôvodného nepodpivničeného rodinného domu o úložné a pracovné priestory. Na 2. NP a v podkroví je navrhnutá nová bytová jednotka. Výška hrebeňa prístavby je +9,900, hoci výška hrebeňa susednej stavby je +7,750. Dopravne je pozemok prístupný priamo z Pluhovej ulice, statická doprava je riešená na pozemku investora v počte 3 parkovacích miest v garážach. Úžitková plocha - rozšírenie existujúceho bytu je 56 m², úžitková plocha nového bytu je 108,20 m², spolu navrhovaná úžitková plocha je 164,20 m². Celková plocha pozemku 692 m², súčasná zastavaná plocha je 194 m², zastavaná plocha prístavby 80,10 m², zastavaná plocha s prístavbou je 274,10 m²- 39,60%. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry.

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: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely je funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 102, t.j. 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

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

plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Medzi prevládajúci spôsob využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, 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 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.

Riešenie predmetného zámeru - prístavba jestvujúceho objektu rodinného domu neakceptuje, nechráni a nerozvíja charakteristický obraz a proporcie konkrétneho stabilizovaného územia. Navrhovaným umiestnením prístavby dôjde k neprimerane vysokej intenzite využitia pozemku a bude nepriaznivo vplývať na pohodu bývania, a preto

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

s umiestnením stavby:	Prístavba k rodinnému domu
na parcelách číslo:	12482/1,2,3
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Pluhová ulica 45

Odôvodnenie: Prístavba k rodinnému domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia, výšky hrebeňa strechy a veľkej zastavanosti na predmetnom pozemku.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - OUP, ODP