

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Modulor Bratislava s.r.o.  
Drieňová 1 F  
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
15.11.2010

Naše číslo  
MAGS ORM 57890/10-358865

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

Bratislava  
19.01.2011

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

investor:	<b>PNG s.r.o., Moskovská 6, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Vstavba bytu do podkrovia, Dostojevského rad 21</b>
žiadosť zo dňa	15.11.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Gabriela Fukatschová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>Marec 2010</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** vstavbu mezonetového bytu do podkrovia, pričom zo strany ulice sa zachovala šikmá rovina pôvodnej strechy, zo strany vnútrobloku vznikli dve podlažia: spodné podlažie s rovnou strechou, ktorá slúži ako terasa hornému ustupujúcemu podlažiu so šikmou strechou o sklone 8°. V spodnej časti bytu je obývacia izba, kuchyňa, spálňa, izba, kúpeľňa a wc; podlažná plocha je 88,29 m<sup>2</sup>. V hornej časti bytu s otvorenou galériou je spálňa, kúpeľňa, wc, zimná záhrada a terasa; podlažná plocha je 65,98 m<sup>2</sup>. Hrebeň strechy sa oproti pôvodnej výške +18,70 m nad úrovňou terénu zdvihol na +19,30 m. V predloženej dokumentácii nie sú uvedené dosahované indexy intenzity využitia územia.

**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 je záujmová parcela parc. č. 9031, funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101** (tabuľka C.2.101 v prílohe listu).

**Charakteristika:** územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

**Funkčné využitie prevládajúce:** bývanie vo viacpodlažných bytových domoch. Minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch).

**Funkčné využitie prípustné:** zariadenia a plochy dopĺňajúce komplexitu a obsluhu obytného územia: zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia. Celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov rozptýlené v území. Nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok - mestský typ)

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 (ako nerušiace prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Doplňujúce ustanovenie: možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby.

**Zájmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:**

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta,

**Rešpektovať v kompozícii mestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:**

- v priestore vymedzenom územím upravenej Pamiatkovej zóny CMO (Verejná vyhláška MK SR zo dňa 10. 8. 2005) spolu s areálom STU (Kollárovo nám. – Radlinského ul. – ul. I. Karvaša – Mýtna ul.) a s územím v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad) ohraničeným ul. M. Čulena, z juhu ľavobrežným nábrežím:
  - \* v hmotovo-priestorovom riešení blokovú štruktúru jestvujúcej zástavby,
  - \* výšku jestvujúcej zástavby s limitom 21 m (6 – 7 nadzemných podlaží) v dotváraní zástavby jednotlivých blokov bez situovania novostavieb výškových objektov:

Parcela je 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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné 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 Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005** (objednávateľ: hlavné mesto SR Bratislava, spracoval: Ing.arch. Oliver Peržel, Ing.arch Miroslav Frečer a kol.) schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 zo dňa 22.11.2007 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 zo dňa 22.11.2007

**Záväzné regulatívy : regulačný blok č. 19/7**

Stavebné čiary:

Továrenská Kompaktná zástavba

Dostojevského Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: 4 NP

Nadstavby: -

Regulatívy funkčného využitia: zachovať dominantnú funkciu bývania.

Nepripustné funkcie: výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

**Bilančné údaje:**

Index zastavania bloku: stav 0,48 návrh 0,48  
Index podlažnej plochy: stav 1,93 návrh 1,93

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

s dodatočným povolením stavby:	<b>Vstavba bytu do podkrovia</b>
na parcele číslo:	<b>9031</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Dostojevského rad 21</b>

**Odôvodnenie :**

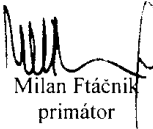
Predložený investičný zámer je v rozpore s územným plánom zóny **Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005** :

- nadstavbou dvoch podlaží je prekročený záväzný regulatív, ktorý stanovuje typ strechy: šikmá s možným využitím podkrovia v jednej úrovni.
- Prestavbou strešného priestoru na dve podlažia podkrovia prestáva spĺňať požiadavky na definíciu priestoru podkrovia v zmysle ustanovení STN 73 4301 - Budovy na bývanie, a tým dochádza k prekročeniu regulatívu podlažnosti.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

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