

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Braun

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 42317/1-45090

Ing. arch. Tomašáková/413

10.6.2013

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

investor:	
stavba:	Nadstavba a prístavba obchodného priestoru, Pražská ulica
žiadosť zo dňa:	1.3.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Králik, 0016 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	12/2013

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu a prístavbu obchodného priestoru. Existujúci dvojpodlažný objekt je zapustený do svahu, kde v súčasnosti na prízemí - v úrovni komunikácie sa nachádza garáž so skladovými priestormi a na podlaží je prevádzka záložne. V návrhu sa jedná sa rekonštrukciu existujúcich priestorov, nadstavbu nových dvoch podlaží nad existujúci objekt, prístavbu nového schodiska a výťahu. Nad objektom je na p.č. 5522/3,8 situovaný rodinný dom. K rodinnému domu a aj k susednému rodinnému domu na pozemku p.č. 5522/4 prislúcha schodisko, ktoré je v dezolátnom stave a je situované na pozemkoch oboch domov. Z tohto dôvodu sa investor rozhodol vybudovať vlastné schodisko a sused si potom tiež vybuduje schodisko na svojom pozemku. Dopravné napojenie zostáva napojené na Ďurgalovu ulicu. Riešenie statickej dopravy bude riešené 2 parkovacími miestami v garáži a pred garážami objektu. Údaj o ploche pozemku (4917,21 m²) v projektovej dokumentácii nie je korektný, zastavanú plochu udávajú 101,10 m², plocha zelene a spevnené plochy nie sú uvedené. 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 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok 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.

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

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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

Pozemok je 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.

Investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

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

s umiestnením stavby:	Nadstavba a prístavba obchodného priestoru
na parcelách číslo:	5522/6
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Pražská, Ďurgalova ulica

Odôvodnenie: Predmetný investičný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nakoľko sa jedná sa o nevhodné zahusťovanie stabilizovaného územia. Stavba „Nadstavba a prístavba obchodného priestoru“ s prístavbou schodiska a výtahu tiež nie je korektné vyčíslená v rámci predmetného pozemku (plocha pozemku, index zastavanej plochy, plochy zelene).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - OUGG, ODI