

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

GLOBAL

Ing. Pavol Vojtaššák

M.R.Štefánika 50

820 01 Hlohovec

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 45081/13-256422

Ing. arch. Tomašáková/413

14.8.2013

MAGS ORM 47494/13-278340

MAGS ORM 51410/13-310132

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

investor:	
stavba:	Bytový dom Rača Hrušková
žiadosť zo dňa:	11.4.2013, doplnenie 20.5.2013, 10.6.2013, 17.7.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Foldeš, CSc. 0590 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	03/2012

Predložená dokumentácia rieši: prestavbu pôvodného objektu na bytový dom so štyrmi bytovými jednotkami. Jedná sa o trojpodlažný objekt s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami s plochou strechou. Údaje podľa spracovateľa: plocha pozemku je 364 m², zastavaná plocha je 164,20 m², plocha prístavby/schodiska 20,30 m², IZP 0,50, spevnené plochy 122 m². Spevnená plocha je dopravne prístupná z Mrázovej ulice, vstup pre peších je z Hruškovej ulice. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je potrebných 7 parkovacích miest, ktoré sú v zmysle doplnenej situácie umiestnené na pozemku investora a to na spevnenej ploche pred objektom bytového domu. Predložené riešenie organizácie statickej dopravy je však z hľadiska funkčnosti neprípustné, nakoľko vozidlá v zmysle situácie parkujú za sebou a tým sa blokujú pri výjazde z parkoviska. Nie je umožnený plynulý vjazd/výjazd vozidiel z/na pozemok.

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 pozemky stanovuje 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 terasu 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 viacpodlaž-

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

nou 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 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 vonkajšom meste, kde sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Bytový dom svojím spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Vzhľadom na uvedené zámer 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:	Bytový dom Rača Hrušková
na parcelách číslo:	1391/3,8,9
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Hrušková ulica

Odôvodnenie: Predmetný objekt „Bytového domu Rača Hrušková“ nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nakoľko v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Objekt nevyhovuje ani z hľadiska nevhodného riešenia statickej dopravy, veľkej zastavanosti a minima zelených plôch na predmetnom pozemku.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava - Rača
Magistrát - OUGG, ODI