

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mestská časť Bratislava Devínska Nová Ves  
Odd. UKaSP  
Novoveská 17/A  
843 10 Bratislava 49

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 41704/2013-39581 Ing.arch.Hanulcová/199 18.10.2013

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Prestavba a nadstavba garáže</b>
žiadosť zo dňa: 21.02.2013	doplnené 11.04.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>spojené konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Jana Benkovičová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	11/2010

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Predmetná posudzovaná projektová dokumentácia rieši prestavbu a nadstavbu jestvujúcej garáže pri rodinnom dome. Novonavrhovaný objekt je umiestnený v tesnej blízkosti rodinného domu. Garáž bola dispozične riešená aj pre kotoľňu a sklad. Účelom nadstavby a prestavby garáže je vybudovanie nových priestorov na bývanie.

**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 stanovuje funkčné využitie územia:

**- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

## **Podmienky funkčného využitia plôch:**

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 požiarňu 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.

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

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, 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 pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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

s umiestnenie stavby:	<b>Prestavba a nadstavba garáže</b>
na parcele číslo:	<b>254</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>Novoveská ul.č. 32</b>

### Odôvodnenie:

Prestavbou garáže na bytové účely, (ktorá tvorí doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe) sa zmení účel využitia garáže z nebytových na bytové priestory, t.j. vzniknú na jednom pozemku dva objekty určené na bývanie, čím sa neprimerane zaťaží pozemok zástavbou a naruší tak nežiaduco pohodu bývania v danej lokalite, čo je v rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Umiestnenie stavby z hľadiska regulácie intenzity využitia územia narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku. Takúto stavbu nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – DNV  
Magistrát – ODI