

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Priehradná s.r.o.
Priehradná 65
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
26.11.2013

Naše číslo
MAGS ORM 59446/13-377000

Vybavuje/linka
Ing. Mosná / 59356508

Bratislava
28.01.2014

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

investor:	Priehradná s.r.o., Priehradná 65, 821 07 Bratislava
stavba:	5 rodinných domov s tromi bytovými jednotkami, Hrušková ul., Rača
žiadosť zo dňa:	26.11.2013 doplnená dňa: 18.12.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	House project s.r.o., Ing. Tomáš Jókay, Školská 7, 953 01 Zlaté Moravce
dátum spracovania dokumentácie:	10/2013

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu samostatne stojacich 5 rodinných domov, z ktorých každý má tri 3-izbové bytové jednotky. Objekty sú nepodpivničené, dvojpodlažné, s obytným podkrovím a zastrešené sedlovou strechou s vikiermi. Navrhnuté rodinné domy sú v tvare obdĺžnika a v 3-och variantoch pôdorysných rozmerov, variant „A“, „B“ a „C“. Vstup do jednotlivých bytových jednotiek je cez spoločné schodisko, každá bytová jednotka má tri obytné miestnosti, chodbu, kúpeľňu, WC a v jednej z dispozícií (variant „C“) je navrhnutý aj priestranný šatník. V 5 rodinných domoch je celkovo 15 bytových jednotiek. V súčasnosti je na pozemku parc. č. 4963/268 vybudovaná betónová komunikácia, ktorá bude zachovaná a bude slúžiť pre dopravnú obsluhu 5 rodinných domov. Statická doprava je riešená na pozemku investora, v počte 33 stojísk. Dopravne je súbor stavieb prístupný priamo z Hruškovej ul. Celková plocha pozemku je 2317 m². Celková zastavaná plocha 5 RD je 557,35 m². Existujúca komunikácia na pozemku má plochu 447 m². Spevnené plochy – zámková dlažba je o rozlohe 413,71 m², plochy pre parkovanie sú o rozlohe 634,61 m² a predzáhradky – zeleň majú 264,33 m².

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 4963/265, 4963/266, 4963/267, 4963/39 a 4963/268, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, stabilizované územie.**

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

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu 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 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 stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom 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 prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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

s umiestnením stavby:	5 rodinných domov s tromi bytovými jednotkami
na parcele číslo:	4963/265, 4963/266, 4963/267, 4963/39 a 4963/268
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Hrušková ul.

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. Predmetný návrh narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Predmetná lokalita je charakteristická rozvoľnenou zástavbou samostatne stojacich rodinných domov, prevažne s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím, prípadne rodinnými domami s dvoma plnohodnotnými podlažiami. Návrh súboru 5 rodinných domov s dvoma nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, vysokú intenzitu zástavby a neúmerne zaťažuje aj susedné pozemky. Predmetný súbor stavieb nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát – OUP, ODI, archív