

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

AK Inžiniering, spol. s.r.o.  
Pri mlyne 12  
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 43885/11-261158 Ing. arch. Tomašáková/413 18.8.2011

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

investor:	<b>Benul spol. s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt - rekonštrukcia a dostavba pôvodného rodinného domu</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.4.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>arc.h s.r.o. Ing. arch. Martin Hoza, 0966 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu a dostavbu pôvodného prízemného rodinného domu s podkrovím na dvojpodlažný polyfunkčný objekt s podkrovím. V polyfunkčnom objekte sú riešené na 1.NP tri kancelárie so zázemím, garáž pre 3 autá a 3 sklady. Na 2.NP sú 3 kancelárie a trojizbový byt s terasou. Na 3.NP je dvojizbový byt, technická miestnosť a pochôdzna strecha. Na bývanie je určených 179,30 m<sup>2</sup> + terasy 25,77 m<sup>2</sup>, prenajímateľné administratívne priestory tvoria 173,34 m<sup>2</sup>, sklady a garáž tvoria 113 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku je 555 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 268 m<sup>2</sup> - 48,20%, plocha zelene je 127,44 m<sup>2</sup> - 22,96%, spevnené plochy a komunikácie 159,86 m<sup>2</sup> - 28,80%. Podlažná plocha predstavuje 527 m<sup>2</sup>. Dopravné napojenie je z Račianskej ulice, statická doprava je navrhnutá na vlastnom pozemku investora vybudovaním 5 parkovacích miest (2 státia pozdĺžne z Račianskej ulice a 3 vo dvore) a 3 garážové státia v garáži, spolu sa jedná o 8 parkovacích miest. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť 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 sú záujmové parcely funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia** ako stabilizované obytné územie, č. funkcie 102, územím prechádza ochranné pásmo železničných tratí.

**Charakteristika:** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojných územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

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

Parcely sú 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 podkrovií, 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 mesta je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť predmetom riešenia územnoplánovacích dokumentácií zóny.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

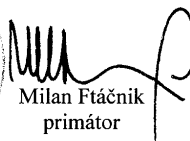
s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčný objekt - rekonštrukcia a dostavba pôvodného rodinného domu</b>
na parcele číslo:	<b>17237/1,2, 17238</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Račianska ulica 124</b>

**Odôvodnenie:** Zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska vysokej miery zastavanosti, minima zelene a hmotovo- priestorového riešenia.

Dokumentáciu sme si ponechali (1x.).

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát - OUP, ODP