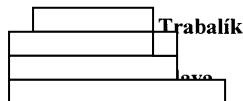


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 43395/11-256726 Ing. arch. Labanc / 59356213 26. 09. 2011

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

investor:	Trabalík, H
investičný zámer:	„Mestská vila“
žiadosť zo dňa	12. 04. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>AD DESIGN Ing. Dušan Polónyi</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01. 2010</b>
doložené doklady:	<ul style="list-style-type: none"><li>• kópia stanoviska Krajského dopravného inšpektorátu KR PZ v Bratislave k projektu pre stavebné povolenie</li><li>• stanovisko MČ Bratislava – Vrakuňa č. 1140/2011-Kr. z 02. 03. 2011</li></ul>

**Predložená dokumentácia rieši – dokumentuje** zrealizovanú stavbu s 3 nadzemnými podlažiami obytnej funkcie na Hradskej ulici v Bratislave. Na 1. np. sa nachádzajú 2 samostatne prístupné byty, 2 garáže, vstupné priestory a spoločné schodisko, ktorým sú sprístupnené 4 byty na 2. a 2 byty na 3. np., spolu sa v objekte nachádza 8 bytových jednotiek, zastrešený je sedlovou strechou. Statická doprava je riešená v garážach a na teréne pred objektom Celková plocha riešeného pozemku je 615,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 266,0 m<sup>2</sup>.

**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 jestvujúcej 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. 2190/2, stanovuje funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)

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

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

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 podkrovi, 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: 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.

Z uvedeného vyplýva, že posudzovaná stavba **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 Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Mestská vila“
na parcele číslo:	2190/2
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hradská ul.

#### Odôvodnenie :

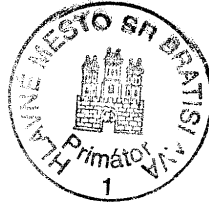
Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia.

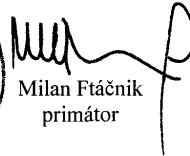
Posudzovaná jestvujúca stavba nespĺňa náležitosti rodinného domu podľa § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ale **spĺňa náležitosti bytového domu** podľa uvedeného zákona. V stabilizovaných územiach sa prihliada na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné **bytové domy do 4 podlaží** v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou sú podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov **neprípustné**.

Územie (funkčná plocha), v ktorom je stavba umiestnená, tvorí prevažne zástavba rodinných domov pri ulici Hradská, pričom jestvujúce stavby sa nachádzajú na úzkych a zároveň dlhých parcelách. V hĺbke zástavby sa nachádzajú záhrady priliehajúce k jednotlivým objektom pri Hradskej ulici. Posudzovaný objekt je umiestnený v území záhrad za uličnou zástavbou, **narúša tak charakteristický obraz záhrad – charakteristický obraz zástavby v tomto území.**

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov