

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava realizáciou objektu Ateliér sa nemení oproti existujúcemu stavu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	Ateliér	Existujúci RD + Ateliér
výmera záujmového územia:		629 m²
zastavaná plocha:	58,1 m²	146 + 58,1 = 204,1 m²
zeleň:		320,4 m²
spevnené plochy		104,5 m²
počet bytov:	0	1
počet podlaží PP/NP:	0/1	1/2
počet parkovacích miest na pozemku:	0	0

Posúdenie navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktorý bol spracovaný „**Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxx, sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 90**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Vymedzenie sektora: Územie je vymedzené Gorazdovou, Krčméryho a Hroboňovou ulicou a Pražskou cestou. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

Funkčné využitie územia:

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektora. Doplnujúca funkcia - občianska vybavenosť

Nepripustné funkčné využitie územia:

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

Regulácia spôsobu využitia územia:

Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

rodinný dom - samostatne stojaci

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

Minimálna stavebná parcela: 8 árov

Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

Index zastavanej plochy objektom: 0,30

Index prírodnej plochy: 0,60

Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe.

Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.

SMERNÁ ČASŤ

Charakteristika: Územie je stavebne stabilizované a je zastavané štýlovo rôznorodou zástavbou. Z typologických druhov je zastúpený rodinný dom, rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily a bytový dom. V sektore je zastúpená historizujúca, funkcionalistická a modernistická architektúra. Objekty majú rôznu architektonickú úroveň. Pri prestavbách mnoho domov stratilo svoj pôvodný výzor a s ním aj dobrú pôvodnú architektonickú úroveň. Na konci Gorazdovej ulice je umiestnená pešia lávka ponad Pražskú cestu.

Priestorové usporiadanie: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich. Akékoľvek úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

Regulácia spôsobu využitia územia:

Typologický druh zástavby: Stavby pre administratívu, služby, obchod, stravovanie.

Zeleň: Zachovať ekologické danosti sektora a dopĺňujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.

Statická doprava: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN Z uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód **funkcie 102** patria **rodinné domy** medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

	Požiadavka ÚPN-Z A6	Investičný zámer:	Vyhodnotenie:
Typologický druh zástavby pre funkciu bývania:	rodinný dom samostatne stojací	Ateliér	nesúlady
Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:	minimálna: 800 m ²	629 m ²	nesúlady
	maximálna: 1500 m ²	-	-
Index zastavanej plochy:	0,30	204,1/629 = 0,32	nesúlady
Index prírodnej plochy:	0,60	320,4/629=0,51	nesúlady
Maximálna podlažnosť:	o 2 nadzemné podlažia, jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia o Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe.	1 nadzemné podlažie	súlady
Stavebná čiara:	Určená existujúcou zástavbou		nesúlady

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava.

ODŮVODNENIE:

Navrhovaný investičný zámer nerešpektuje záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania sektoru 90 v UPN-Z **Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**.

Na podlimitnom pozemku, na ktorom už stojí rodinný dom investorov, nie je možné umiestniť ďalší objekt, okrem drobnej stavby slúžiacej k rodinnému domu. **Investičný zámer nie je možné považovať za drobnú stavbu.**

Podľa § 139b zákona č. 50/1976 Zb. (o územnom plánovaní a stavebnom poriadku - stavebný zákon) definícia drobnej stavby znie:

- (7) *Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to*
- a) *prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,*
 - b) *podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy.*

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Príloha: časť dokumentácie
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt